



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE—REGISTRO DGC—NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282891

Tomo CXLIH

Toluca de Lerdo, Méx., Martes 24 de Febrero de 1987

Número 36

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

El Ciudadano **LICENCIADO ALFREDO BARANDA G.**,
Gobernador del Estado Libre y Soberano de México,
a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 193

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO. D E C R E T A :

ARTICULO PRIMERO. Se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco, conforme al cual el Gobierno del Estado y el del Municipio del mismo nombre participarán conjunta y coordinadamente en la ordenación y regulación de dicho centro de población.

ARTICULO SEGUNDO. Se fijan al centro de población estratégico de Texcoco, para los efectos de la aplicación del Plan que se aprueba, los límites que constan en el contenido del mismo, los cuales se expresan gráficamente en los planos que forman parte de dicho plan y que para todos los efectos se tendrán como parte integrante del presente Decreto aprobatorio.

ARTICULO TERCERO. Se aprueba la zonificación del suelo del centro de población estratégico de Texcoco, que consta en los respectivos planos, tablas y normas relativas que forman parte igualmente del plan de dicho centro y que, para todos los efectos, se tendrán como integrantes del presente Decreto.

ARTICULO CUARTO. El Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco, contiene:

1. INTRODUCCION.

1.1. Bases jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. Condicionantes socioeconómicas.

2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características físico-naturales del territorio.

2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por la capacidad de dotación de infraestructura.

2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por la capacidad de dotación de vialidad y transporte.

2.5. Estructura urbana actual.

2.5.1. Usos del suelo.

2.5.2. Características del equipamiento y los servicios urbanos.

2.5.3. Características de la vivienda.

2.5.4. Resumen por zonas homogéneas.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1. Estrategia general.

3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.

3.3. Objetivos.

3.3.1. Suelo.

3.3.2. Estructura urbana.

3.3.3. Vivienda.

3.3.4. Infraestructura.

3.3.5. Vialidad y transporte.

3.3.6. Equipamiento urbano.

3.3.7. Imagen urbana y medio ambiente.

3.4. Estructura urbana prevista.

3.4.1. Clasificación del territorio.

3.4.2. Estructura urbana.

3.4.3. Usos y destinos del suelo; zonificación y normas

3.5. Políticas y lineamientos de acción.

3.5.1. Etapas.

3.5.2. Planeación.

3.5.3. Suelo.

3.5.4. Vivienda.

3.5.5. Infraestructura.

3.5.6. Vialidad y transporte.

3.5.7. Equipamiento Urbano.

3.5.8. Imagen urbana y medio ambiente.

Tomo CXLIII Toluca de Lerdo, Méx., Martes 24 de Febrero de 1987 No. 36

SUMARIO:

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO No. 193.—Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco.

DECRETO No. 194.—Con el que se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco.

(Viene de la primera página)

3.6. Normas sobre infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.

3.6.1. Requerimientos de estacionamientos.

3.6.2. Secciones mínimas de vialidad.

3.6.3. Servicios mínimos de infraestructura.

3.6.4. Servicios mínimos de equipamiento.

4. EPILOGO.

ARTICULO QUINTO. El plan de conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, será obligatorio tanto para las autoridades como para los particulares, siendo responsables de su ejecución el Ejecutivo del Estado y el Ayuntamiento de Texcoco.

ARTICULO SEXTO. El Plan tendrá vigencia permanente sin perjuicio de las modificaciones que puedan introducirse de acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto y una versión abreviada del Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco, deberá publicarse en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" del Estado de México y entrará en vigor al día siguiente de dicha publicación.

ARTICULO SEGUNDO. El Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco, con el correspondiente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad. Los documentos anexos integrantes del mismo se remitirán al apéndice respectivo.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SE CUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

Por tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., Enero 23 de 1987.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.
(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.
(Rúbrica).

El Ciudadano LICENCIADO ALFREDO BARANDA G.,
Gobernador del Estado Libre y Soberano de México,
a sus habitantes sabed:

Que la Legislatura del Estado, ha tenido a bien aprobar lo siguiente:

DECRETO NUMERO 194

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO. D E C R E T A :

ARTICULO 1. Se aprueba e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, cuyo Decreto aprobatorio fue publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de fecha 17 de septiembre de 1984, modificaciones que tiene por objeto precisar los límites del crecimiento urbano de dicho centro; adecuar las cifras de población y sus proyecciones, de acuerdo al X Censo General de Población y Vivienda; mejorar la estructura urbana prevista, así como la zonificación de sus usos y destinos y regular consecuentemente, en forma más detallada, los usos del suelo permitidos, las dimensiones de predios, la densidad de edificaciones, y las normas sobre infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos.

ARTICULO 2. Se aprueba la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, que contiene las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las rectificaciones de cifras, citas, redacciones y demás aspectos meramente formales, que son consecuencia de aquellas modificaciones.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto y la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, deberá publicarse en la "Gaceta del Gobierno" del Estado y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

ARTICULO SEGUNDO. El Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, en su versión íntegra y actualizada, así como el presente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano. Todos los documentos anexos integrantes del mismo se remitirán al apéndice respectivo.

LO TENDRA ENTENDIDO EL GOBERNADOR DEL ESTADO, HACIENDO QUE SE PUBLIQUE Y SE CUMPLA.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, México, a los trece días del mes de Enero de 1987.—Diputado Presidente, **Lic. Pedro Armando Gómez Núñez**; Diputado Secretario, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **C. Mario Enrique Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Juana Reyes Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Mario Galicia Vargas**.—Rúbricas.

Por tanto mando se publique, circule, observe y se le dé el debido cumplimiento.

Toluca de Lerdo, Méx., Enero 23 de 1987.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.
(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.
(Rúbrica).

I. INTRODUCCION

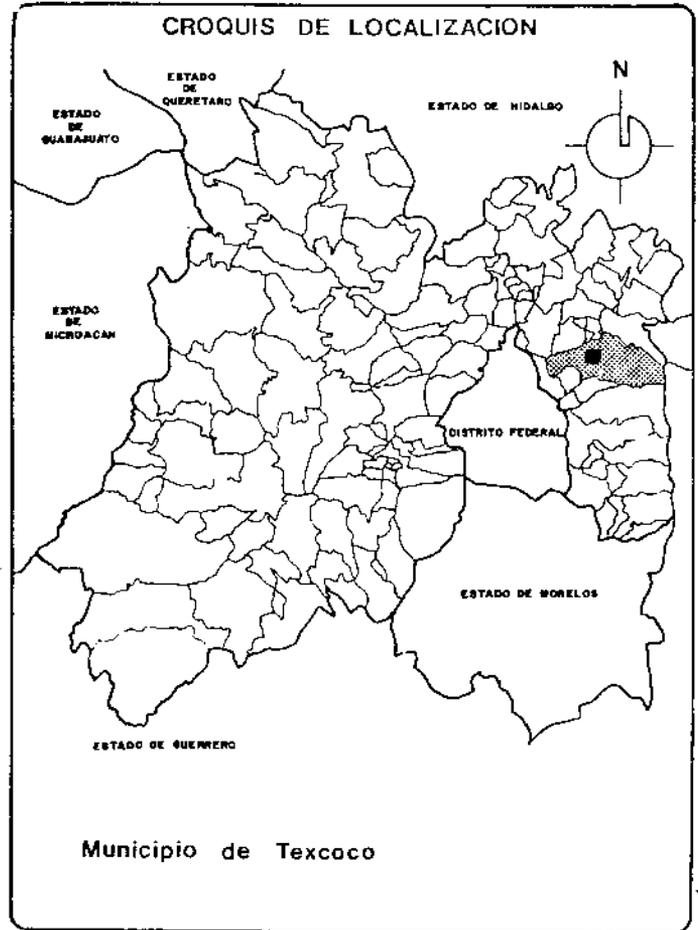
El Centro de Población de Texcoco se ubica en la Región III, al oriente del Estado de México, en las faldas de la Sierra Quetzaltepec. Con rica tradición histórica, actualmente se ubica como uno de los principales centros de servicios administrativos y comerciales, sobre el corredor Los Reyes-Teotihuacán, en lo que fuera el Vaso del Lago de Texcoco, y con un nivel de influencia regional.

Por esta razón, tanto el Plan de Ordenación de la Zona Conurbada del Centro del País, como el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, han asignado a Texcoco el rango de ciudad con servicios regionales con política de contención y consolidación, con el propósito de buscar un crecimiento poblacional moderado, apoyando el crecimiento del conjunto del área metropolitana; evitando su conurbación y preservando su actual carácter urbano para fortalecer esa función regional.

Esta localidad tiene distintos niveles de influencia:

a) el Centro de Población exclusivamente; b) el área de influencia inmediata con 17 localidades menores adicionales y c) el área de influencia regional, la cual además de la totalidad del Municipio de Texcoco, incluye los municipios de Atenco, Chiautla, Chiconcuac, Papalotla, Tepetlaoxtoc y Tezoyuca. El alcance del presente instrumento, será el de proveer los elementos técnicos y jurídicos necesarios para ordenar el territorio del centro de población; cubrir las demandas actuales y futuras de satisfactores urbanos y estableciendo la normatividad en los usos, destinos y reservas para el nivel de influencia mencionado en el inciso b), esto es, la cabecera municipal (Texcoco), mas 17 localidades aledañas que son: San Diego, La Trinidad, San Sebastián, Chapingo, La Magdalena Panoaya, Pueblo Cooperativo, La Resurrección, San Andrés Riva Palacio, San Felipe, San Luis Huexotla, San Mateo Huexotla, San Simón, Santa Cruz de Arriba, Tocuila, Tulantongo, Unidad Habitacional Emiliano Zapata I y II y Xocotláñ.

La cobertura territorial en la que establecerá el ordenamiento y normatividad, será de 3,760 Ha, de las cuales, 1,151 Ha, están ocupadas con usos urbanos y dan asiento a 85,311 habitantes, y por su nivel dinámico de desarrollo, se espera una presión notable de nuevos asentamientos, de aquí que deban protegerse sus características agropecuarias y de prestación de servicios para no deteriorar sus funciones.



1.1 Bases Jurídicas.

El Plan de Centro de Población Estratégico de Texcoco, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la Entidad, conforme lo previene la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos humanos del Estado de México:

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, en los términos establecidos en la fracción II del artículo 4 de la Ley.

Este Plan se forma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, relativos al ordenamiento del territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del centro de población. (Artículo 22 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México).

El Plan es aprobado, coordinada y concurrentemente por el II Ayuntamiento de Texcoco y el ejecutivo del Estado, así como por la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los artículos II fracción III, 12 fracción I y 13 fracción III de la citada ley, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el artículo 27 de la misma.

Los requisitos exigidos por el artículo 25 de la ley, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, asegura el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de las reser-

vas territoriales y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Texcoco.

Cabe destacar asimismo, que en virtud de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley, el Plan está vinculado con los demás que integran el sistema de planeación urbana del Estado, a -- efecto de guardar la adecuada congruencia entre ellos.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos y del -- Estado de México, antes señaladas, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico -- de Texcoco.

1. SITUACIÓN GENERAL

2.1. Condicionantes Socioeconómicos.

Población.

En 1985 Texcoco da asiento a 85,311 habitantes, de los cuales el 47 % (40,112 hab) se alojan en la cabecera y el restante 53 % (45,199 hab) ocupan las 17 localidades menores -- aldeanías.

La tasa de crecimiento promedio anual es del 5.9 %, por lo que se esperaba una población tendencial de 95,674 habitantes para 1987 y 201,575 para el año 2,000, lo que representaría la ocupación de buena parte de tierra de alta productividad agropecuaria.

El patrón de asentamiento de concentración excesiva de población tiende a reproducirse en esta localidad, de aquí -- que las políticas de población deberán tener un especial énfasis para no deteriorar las estructuras económicas y territoriales de Texcoco.

Estructura actual del empleo

Las actividades agropecuarias siguen siendo las de mayor -- importancia en Texcoco, pero por su carácter. Tendrán -- tendencia a transformarse hacia la ocupación en actividades -- no productivas, notándose un notable incremento de ocupación en el sector terciario en contrapartida con el decremento de ocupación en el primario. La población económicamente activa representa aproximadamente el 20 % de la población (17,062 -- hab), de los cuales el 37 % se dedica a actividades primarias, el 26.5 % a actividades secundarias y el 36.5 % a terciarias.

Para evitar el desequilibrio económico en Texcoco, deberán -- mantenerse en nivel mayoritario las actividades productivas, con énfasis en las de carácter agropecuario o agroindustrial, restringiendo al máximo los asentamientos industriales, puesto que también vendrían a transformar el carácter actual de -- Texcoco.

Niveles actuales de ingresos.

En términos generales, existe una aceptable tendencia a la -- distribución del ingreso, debido principalmente a que Texcoco concentra gran parte de las actividades económicas de la -- región.

rara 1985, se estima que el 50.5 % de la población económica -- mente activa percibe hasta 1.25 veces el salario mínimo - - -

(VSM), contra el 57.7 % que lo percibía en 1970; el 36% percibe el 1.26 a 3.0 VSM contra el 32.4% en 1960 y actualmente el 11.5% percibe más de 3 VSM contra 9.9 que lo percibía en 1970.

2.2. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por las Características Físico - Naturales del Territorio.

La condicionante físico - natural de mayor importancia en -- Texcoco es la productividad agropecuaria del suelo.

De las 3,760 Ha. que se consideran como centro de población, más del 49% (1,854 Ha. aprox.) está destinado a uso agrícola o pecuario y de ese porcentaje, más de la mitad poseen infraestructura de riego; de aquí la importancia de controlar el -- crecimiento, toda vez que deberá darse en superficies que -- cambiarán de uso, con el consecuente deterioro en la productividad.

Otra condicionante importante es que a pesar de que la zona es rica en mantos acuíferos subterráneos, su sobreexplotación para abastecer al Distrito Federal los está abatiendo, poniendo en riesgo el abasto para uso urbano y agrícola.

Existen también barreras menores como son los cauces de los Ríos Texcoco y Chapingo, que por su bajo nivel de caudal, no representan grandes restricciones.

Tomando en cuenta las áreas que por su ubicación dentro del área urbana actual o por su nivel de productividad relativamente bajo pudieran transformarse su uso, se detectan 755 Ha. susceptibles de urbanización.

2.3. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de Infraestructura.

El área urbana actual ocupa el 30.6% de la superficie del -- centro de población, pero su grado de dispersión dentro de -- las 3,760 Ha, dificulta su dotación de infraestructura, por lo tanto habrá que reforzar y mejorar los actuales sistemas de dotación para no realizar acciones que se subutilicen, -- al tratar de integrar todo el territorio con las mismas redes.

Por otro lado, los problemas de sobreexplotación de los mantos acuíferos señalados en el punto anterior, se refleja en que existen deficiencias en el suministro al área urbana, -- sobre todo en la cabecera, en donde casi el 100% está cubierto por la red de distribución, pero el 40% no recibe con -- frecuencia el vital líquido.

En cuanto a drenaje, existe un déficit del 40% de cobertura, ubicado en las localidades menores y en general no hay una -- adecuada disposición de los desechos líquidos, utilizándose parte de ellos sin tratamiento para riego y otra parte se diluye en la zona poniente del centro de población. Independientemente de la necesidad de plantas de tratamiento, se prevé -- que si no se controla el crecimiento poblacional, los desechos líquidos terminarán por contaminar los mantos subterráneos.

En cuanto a electrificación, no existe restricción alguna.

2.4. Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de Vialidad y Transporte.

No existen grandes problemas de comunicación vial en la región debido a que Texcoco se articula adecuadamente en la zona oriente del estado a través de la carretera Texcoco-Lechería y con la carretera a Calpulalpan y Veracruz, si bien el problema consiste en que ocurre mucho tránsito de carga que solo atraviesa la zona.

El principal problema se manifiesta al interior del centro de población al no estar eficientemente articuladas todas las localidades menores, principalmente por la reducida sección de las vialidades y el bajo porcentaje de pavimentación, dentro de lo cual existe un déficit de 56.1 Km. Asimismo la necesidad de acceder a las vías regionales para hacer recorridos urbanos, y esa mezcla eleva los riesgos de accidentes y conflictos viales.

En lo referente a transporte, se identifican como los problemas más importantes el hecho de que las terminales se ubican en el centro de Texcoco y el grado de deterioro de las unidades de servicio público local. Por lo anterior, el centro urbano se convierte en un gran nodo al que convergen la mayoría de los viajes y no necesariamente la mayoría de los destinos.

2.5. Estructura Urbana Actual.

La Ciudad de Texcoco con historia precolombina e influencia hispánica, fue generando una estructura reticular muy ordenada, aprovechando las condiciones físico-naturales de la zona de pendientes suaves. La cabecera se presenta actualmente como punto concéntrico de todos los barrios y pueblos adyacentes. En estos últimos, la estructura urbana tiene un carácter semi rural, con grandes lotes, bajas densidades y calles que siguen cursos de antiguos caminos, cauces, vados, etc. En todo el centro de población las zonas están bien definidas por medio de vialidades, mediante hitos o características tipológicas de construcción que permiten la identificación de los habitantes con sus barrios.

Sin embargo, por la inequitativa distribución del equipamiento y servicios, solamente la cabecera municipal posee todos los satisfactores urbanos, manifestándose una notable dependencia de las 17 localidades aledañas hacia ella, conservando así mismo un carácter habitacional.

2.5.1 Usos del Suelo.

Comparando a Texcoco con otras ciudades de rango similar, se aprecia una proporción bastante baja utilizada para vialidad, puesto que únicamente el 12% se destina a ella. En general, la distribución de usos es bastante equilibrada: 35.6% para vivienda (250.6 Ha.); 1% para pequeña industria (7.4 Ha.); 12.7% para equipamiento, que significa un porcentaje alto, por la presencia de la Universidad Autónoma de Chapingo con un total de 95.0 Ha.; 12% de vialidad (89.0 Ha.); 3% en recreación y áreas verdes (22.0 Ha.); 10.4% en usos agropecuarios y 27.3% de baldíos (204.0 Ha.).

Por lo anterior, de las 3,760 Ha. del área de estudio, 1,151 Ha. (30.6%), se aglutinan en usos urbanos de las 18 localidades que componen el centro de población, y las 2,609 Ha. libres que están entre ellas, tienen un uso agropecuario.

2.5.2 Características del Equipamiento y los Servicios Urbanos.

Texcoco cuenta actualmente con equipamiento que corresponde a los niveles de servicios básicos, medios e intermedios por atender una importante área de influencia. En cuanto a su cobertura regional destacan la Universidad Autónoma de Chapingo, el Centro de Investigaciones del Maíz y el Trigo, -- así como una considerable cantidad de instalaciones gubernamentales adscritas a la zona Teotihuacán-Texcoco-Los Reyes. Destacan entre estas últimas, ubicadas principalmente en el Centro de Texcoco, las delegaciones de SECOM, SRA, -- FIRA, SARI, CODAGEM y Oficina de Fomento Económico. En cuanto al equipamiento local, ni Texcoco ni las localidades suburbanas del área de estudio presentan una estructura barrial definida.

Requieren especial atención los rubros de salud, asistencia, comercio y en menor medida educación, cultura, recreación y deporte. A mediano plazo deberá ser aprovechado el efecto estructurador de la unidad de equipamiento básico.

2.5.3. Características de la Vivienda.

El área de estudio o Centro de Población cuenta actualmente con 13,315 viviendas, de las cuales 6,340 se concentran en Texcoco-localidad. El restante 52.4 se ubica en las 17 -- localidades suburbanas. En su mayoría la vivienda es de tipo popular y media.

Existe en la actualidad un déficit de 3,679 viviendas, de las cuales el 45.0% y el 25.4 % corresponden a los distritos de Texcoco y Tocuila respectivamente. Los déficits totales acumulados estimados para el área de estudio son los siguientes: 1987 - 6,092 viviendas, 1993 - 7,800 viviendas

y 2000 - 10,292 viviendas. Para este último año se estima que 6,646 viviendas corresponderán a la clasificación de progresiva y popular terminada, mientras que 3,646 corresponderán a vivienda de tipo medio.

Por las características actuales de ubicación y costos progresivos de urbanización resulta recomendable ubicar en los Distritos Tocuila, Huexotla y Tulantongo las acciones de vivienda progresiva; en los Distritos Texcoco y Xocotlán las acciones de vivienda popular terminada; y en el distrito de Xocotlán las acciones de vivienda media y residencial.

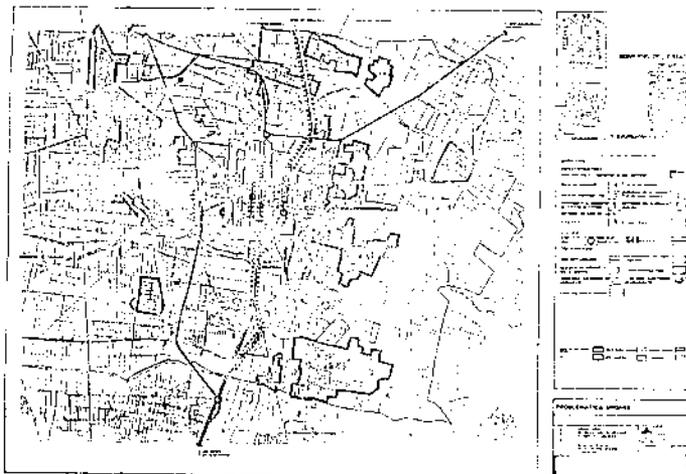
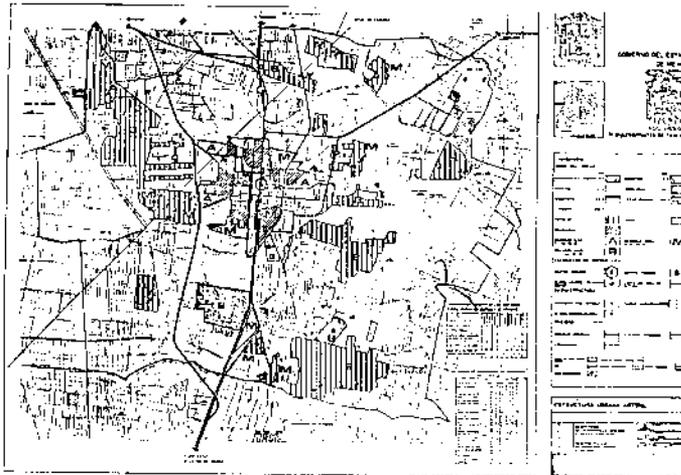
2.5.4. Resumen por Zonas Homogéneas.

Estas se constituyen previendo una agrupación distrital del centro de población en base a su integración urbana tipológica de vivienda y grado de urbanización.

En la actualidad, las presiones más fuertes de crecimiento se registran al Nororiente, Sur y Oriente de la cabecera con respecto a la mancha urbana existente.

Tuvo este patrón de asentamiento resulta inconveniente por los problemas que previsiblemente traerá consigo. Entre otros, ocupación de áreas de riego, ocupación de áreas no aptas para desarrollo urbano, dispersión y baja densidad, mezcla inadecuada de usos del suelo, ausencia de crecimiento estructurado y la consecuente dificultad y elevación de los costos de dotación de infraestructura y equipamiento urbano.

Presuponiendo una ausencia de políticas y acciones tendientes al ordenamiento del desarrollo urbano en Texcoco, se tenderían a reproducir los desequilibrios existentes. La concentración en la cabecera, incluyendo los problemas de vialidad y medio ambiente tenderían a agravarse, mientras que las otras localidades del área de estudio presentarían una desintegración física y funcional creciente. La ausencia de elementos estructurados intermedios como centros de barrio y vecinales tendería también a agravar esta situación.



3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1 Estrategia General.

Se reforzará y conservará la actual función regional de Texcoco sin que se vea deteriorado o deformado por el crecimiento poblacional y territorial, controlando al asentamiento, dosificando la ocupación, ofreciendo alternativas de dotación de satisfactores urbanos y haciendo eficiente la articulación al interior del centro de población. Por ello deberán cubrirse los siguientes lineamientos:

- Conservar y mejorar el carácter actual del centro de población y áreas de patrimonio histórico-cultural de Texcoco.
- Evitar la conurbación, por una parte sobre el eje regional Los Reyes - Texcoco - Teotihuacán, y por otra parte entre las localidades menores del centro de población con el distrito central mediante la estricta restricción de los usos no agrícolas, principalmente en los distritos Tocuila, Tulantongo y Huexotla.

- Controlar el crecimiento poblacional para alcanzar una población de 89,280 hab. para 1987; 95,583 hab. para 1990 y 119,985 para el año 2000, con una tasa promedio de crecimiento anual del 2.3% ocupando en los mismos plazos 35,56 y 664 Ha. nuevas.
- Generar un subcentro urbano entre Texcoco y Xocotlán, capaz de alojar las crecientes actividades político administrativas, comerciales, turísticas y de servicios de Texcoco.
- Inducir el desarrollo de un eje de usos intensivos mediante un par vial que una al actual centro urbano con el futuro subcentro, capaz de articular el grueso del crecimiento futuro.
- Ubicar en Tulantongo, Tocuila/Magdalena Panoaya y San Luis Huexotla vigorosos centros de barrio, capaces de permitir la articulación de las localidades dispersas del área de estudio, dotarlas de una mayor autonomía en su vida cotidiana respecto al distrito central.
- Aprovechar las áreas de reserva existentes en la periferia de estas localidades suburbanas, con objeto de ejercer una acción reguladora sobre el mercado especulativo inmobiliario.
- Aprovechar las vialidades suburbanas existentes; evitar la construcción de nuevas obras que pudieran presionar a la urbanización sobre áreas no aptas, completando los accesos y cruceros necesarios para conectar al distrito central con los nuevos centros de barrio, propuestos en las localidades suburbanas Tulantongo, La Magdalena Panoaya y Huexotla.
- Articular sistemas únicos de captación, potabilización y distribución de agua potable, y recolección, tratamiento y reutilización de aguas negras para toda el área de estudio.

3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.

En la elaboración del Plan, se retomaron las disposiciones de los niveles superiores de planeación: Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Plan de Ordenación de la zona conurbada del Centro del País, Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Estudio Subregional del Subsistema Chalco - Amecameca - Texcoco.

Las conclusiones significativas en términos de implicaciones para el Plan son en conjunto las siguientes:

- a) Se le asigna a Texcoco una política de control y consolidación que consiste básicamente en propiciar un crecimiento moderado, apoyando el crecimiento del Área Metropolitana, evitando la conurbación con ésta y conservando las áreas de uso agropecuario intensivo.
- b) Texcoco no será sujeto de estímulos notables para un desarrollo industrial, a excepción de actividades agroindustriales. (Según el Plan Nacional Industrial se le dota a Texcoco de 22 Ha. para este uso.)
- c) Se conservarán en su totalidad las importantes áreas de riego que rodean a Texcoco, así como aquellas incluidas en el área urbana de estudio. Las áreas de riego deberán

mantener su nivel actual de empleo y aquellas áreas de temporal dentro del área de influencia de Texcoco irán transformando paulatinamente su uso.

- d) Conservar el carácter de población "retén", y un nivel de servicios intermedio y regional. Y que la generación de nuevos empleos dependerá del ritmo de crecimiento en el sector terciario que tiende ya a jugar un papel importante en este aspecto.

3.3. Objetivos.

Se establecen los siguientes objetivos generales para el Centro de población:

3.3.1. Suelo.

- Definir los límites de desarrollo urbano y del centro de población, indicando las áreas urbanizables, considerando el crecimiento previsto, los actuales asentamientos, el potencial del uso del suelo y las áreas a preservar.
- Controlar el crecimiento de la mancha urbana, especialmente en lo referente a ocupación de suelos altamente productivos.
- Ofrecer suelo urbano a bajo costo para los programas de vivienda de interés social.
- Establecer las reservas necesarias para el asentamiento de la población futura, así como de las zonas de equipamiento necesarias.
- Regularizar la tenencia de la tierra en Tocuila, Tulantongo y Xicotlan principalmente.

3.3.2. Estructura Urbana.

- Distribuir los Asentamientos Humanos en el Centro de población de tal manera de poder dotarlos de servicios básicos de infraestructura, equipamiento urbano y vivienda y así elevar los niveles de bienestar de los habitantes.
- Dotar de centros de equipamiento a las zonas más alejadas de la cabecera.
- Articular las principales localidades suburbanas a la estructura de Texcoco.
- Encauzar el crecimiento a un desarrollo urbano acorde a la tradición y crecimiento histórico de Texcoco.
- Establecer una zonificación que permita fortalecer los barrios tradicionales, las costumbres e identidad de la ciudad, al mismo tiempo que fortalecer sus estructuras sociales con el fin de obtener una mayor participación de la comunidad en la toma de decisiones y en la operación y mantenimiento de sus servicios.
- Densificar las colonias, barrios y fraccionamientos actuales que estén con densidades de población por debajo de su capacidad de saturación, respetando su patrón actual de asentamiento.

3.3.3. Vivienda.

- Reducir el déficit de vivienda existente en la zona.
- Mejorar la vivienda en las colonias periféricas de Texcoco y las 17 localidades aledañas.
- Difundir la existencia y características de los programas institucionales del ramo.

3.3.4. Infraestructura.

- Eliminar el déficit existente en cuanto a la dotación y cobertura de las redes de infraestructura básica, buscando la atención prioritaria a las colonias populares.
- Dotar el área de estudio de planta potabilizadora de agua potable y planta de tratamiento de aguas negras.
- Prever los destinos que requerirá la ciudad en el futuro para la instalación de elementos de infraestructura.

3.3.6. Equipamiento.

- Complementar el equipamiento regional existente, de acuerdo a las particularidades de Texcoco hasta el nivel de servicios regionales a mediano plazo.
- Dotar de centros de equipamiento vecinal y de barrio para reducir la dependencia de las colonias periféricas con el centro.
- Dotar a la ciudad de equipamiento urbano que le permita la satisfacción de las necesidades acumuladas y futuras de salud, comercio, abasto, administración, servicios, cultura, recreación y deporte.

3.3.7. Imágen Urbana y Medio Ambiente.

- Proteger, conservar y utilizar los elementos de la Ciudad que le confieren importantes características turísticas, como es el caso de Molino de Flores.
- Evitar la destrucción o uso inadecuado de aquellos edificios considerados como patrimonio histórico.
- Rescatar el patrimonio arqueológico y propiciar su aprovechamiento cultural y turístico.
- Mantener y fomentar aquellas zonas con potencialidad de identidad urbana, reforzando los actuales elementos característicos de la imágen de Texcoco.
- Diseñar en las áreas de mayor intensidad de uso y carácter urbano en sistema articulado de secuencias y circulaciones peatonales.
- Controlar los niveles de contaminación en las fuentes generadoras de desechos, sobre todo las que descargan a los Ríos Texcoco y Chapingo.
- Organizar el sistema de eliminación de desechos.
- Prever espacios y acciones de resguardo y auxilio adecuados para enfrentar emergencias urbanas, de tipo natural ó producidos de las actividades humanas.
- Hacer señalamientos específicos en cuanto a la ubicación de usos que puedan implicar riesgos para la población.

3.4. Estructura Urbana Prevista.

La definición de los criterios para la estructuración de la estrategia urbana y para la incorporación de nuevas zonas al área urbana son los siguientes:

- a) Capacidad de captación de población de los barrios y secciones, existentes, propuestos y de las áreas con aptitud para alojar población adicional, lo que significa una densificación gradual.
- b) Estructurar a corto plazo, el nuevo Sub-Centro y corredor Urbano como elemento central de inducción de la estrategia propuesta.
- c) Densificar y estructurar las localidades existentes al redor del núcleo básico, y articular el grueso del futuro crecimiento del área urbana sobre el eje Texcoco - Xocotlán.
- d) Evitar las discontinuidades en el proceso de crecimiento, las cuales repercuten en una elevación irracional de los costos de urbanización y desencadenan indeseables procesos especulativos en el mercado de suelo.

3.4.1. Clasificación del Territorio.

Se establece como Centro de Población Estratégico de Texcoco, al territorio constituido en 3,760 Ha. por la cabecera municipal mas las siguientes 17 localidades aledañas: San Diego, La Trinidad, San Sebastián, Chapingo, La Magdalena - Panoaya; Pueblo Cooperativo, la Resurrección, San Andres Riva Palacio, San Felipe, San Luis Huexotla, San Mateo Huexotla, San Simón, Santa Cruz de Arriba, Tocuila, Tulantongo, Unidad Habitacional Emiliano Zapata I y II y Xocotlán, incluidos los asentamientos menores, las áreas agrícolas entre ellos y el Parque Nacional Molino de Flores.

Las 3,760 Ha. serán sujetas de aplicación de las políticas de ordenamiento y regulación del territorio, dentro de las cuales se ubican 1,151 Ha. de áreas urbanas, 755 Ha. de áreas urbanizables (reserva) y 1,854 Ha. de preservación ecológica y no urbanizables.

El área de Preservación Ecológica o no urbanizable está dividida en dos zonas: la de preservación compatible con algunos usos y la de alta restricción, en la que no se permitirá ningún otro tipo de uso o actividad, constituida esencialmente por zonas agrícolas de riego y de alta productividad.

El límite de centro de población y de las áreas urbanizables se indica en plano E-1 del anexo gráfico del presente instrumento.

3.4.2. Estructura Urbana.

El criterio básico para configurar y ordenar el crecimiento, es el de aprovechar las ventajas que ofrece la actual estructura, corrigiendo las tendencias no deseadas y reforzando las que permiten propiciar el ordenamiento, esto es, conservar el arraigo en las 18 localidades que conforman el Centro de Población, reduciendo la dependencia de 17 de ellas hacia la cabecera y controlando la ocupación del suelo para evitar la conurbación física entre ellos. Asimismo, inducir el cambio del proceso de ocupación de la cabecera hacia el oriente, creando un subcentro urbano y un corredor de uso intensivo que articulará al primero con el actual centro urbano, constituyendo un nuevo eje en torno al cual se dará el mayor cre-

cimiento en el centro de población.

El Centro de Población Estratégico de Texcoco, se constituye por siete distritos, conservando la cabecera el papel rector en cuanto a la prestación de servicios y será el distrito que capte el mayor porcentaje poblacional.

Los siete distritos tendrán las siguientes características.

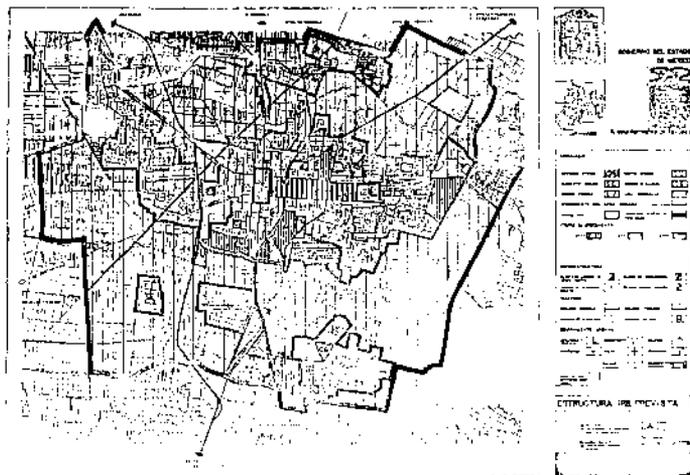
- DISTRITO I. CHAPINGO.- Con 439 Ha. en total y 21 Ha. de área urbana, no incrementará estos usos, conservando su carácter académico - agropecuario. Las localidades que incluye son Chapingo. La población máxima que se permitirá son 1,630 hab.
- DISTRITO II. HUEXOTLA.- Con 410 Ha. en total, dispone solamente de 121 Ha. de área urbanizable, con las cuales llegará a 343 con usos urbanos para el año 2000, preservando su carácter agropecuario. Lo componen las localidades de Pueblo Cooperativo, San Luis Huexotla, San Mateo Huexotla y Unidad Habitacional Emiliano Zapata I y II. La Población máxima que tendrá será de 13,714 hab.
- DISTRITO III. TEXCOCO.- Es el distrito central con 651 Ha. en total, de las cuales 369 Ha. son de uso urbano actual y 204 de área urbanizable por lo que se prevén en él, área de preservación ecológica de 78 Ha. Incluye a la cabecera municipal y las siguientes localidades: Centro Deportivo, San Mateo, Zaragoza, San Juanito, San Lorenzo, San Pedro y Barrio de Santiaguito. La población que soportará será de 56,430 hab. como máximo.
- DISTRITO IV. TOCUILA.- Con 552 Ha. en total, tiene 218 Ha. de área urbana, dispone de 118 Ha. de área urbanizable y existen 216 Ha. que habrán que preservarse. Incluye las localidades de Tocuila, La Magdalena Panoaya, San Andrés Riva Palacio, San Felipe y Santa Cruz de Abajo. La población máxima que captará serán 26,704 hab.
- DISTRITO V. TULANTONGO.- Con 290 Ha. en total, tiene 106 Ha. de área urbana, dispone de 55 Ha. de área urbanizable y existen 129 Ha. para preservación ecológica. Lo constituyen las localidades de Tulantongo, San Simón y la Resurrección. En conjunto tendrán al año 2000 11,347 hab.
- DISTRITO VI. XOCOTLAN.- Tiene 838 Ha. en total y junto con el Distrito III Texcoco, son los únicos que se ocuparán totalmente con usos urbanos, por lo que actualmente dispone de 472 Ha. de áreas urbanizables. Incluye a las localidades de Xocotlán, San Diego - La Trinidad, San Sebastian, Santa Cruz de Arriba y Parque Nacional Molino de Flores. La población al año 2000 será de 10,160 hab.
- DISTRITO VII. XOLACHE.- Con 580 Ha. en total, es otro distrito destinado totalmente a la preservación. Incluye la Ex-Hacienda del Xolache, Ejido de la Resurrección Ejido de Chiconcuac y el Centro Internacional del Mejoramiento del Maíz y Trigo (CIMMYT).

A excepción del Distrito Texcoco, que como ya se mencionó conser-

vará el carácter rector, a los demás distritos habrá que dotarles de centros de equipamiento, pero por los niveles de demanda que tendrán debido a su peso relativo asignado en el centro de población, se considera que el rango de centro de barrio satisfará esa demanda. Para las zonas que tienen una extensión territorial mayor, además de los centros de barrio, se programó la asignación de centros vecinales.

En cuanto a la vialidad, se conserva esencialmente la estructura actual, resolviendo únicamente los puntos conflictivos; por lo tanto los cinco elementos estructuradores del territorio más importante son:

- a) Centro Urbano:
Continuará manteniendo su vigencia el centro tradicional de Texcoco, consolidando e intensificando su uso para prestar servicio al centro de población y a la región.
- b) Subcentro Urbano:
Ubicado entre Texcoco y Xocotlán, será capaz de alojar las crecientes actividades político-administrativas, comerciales, turísticas y de servicios de Texcoco, generando la estructura básica en el Distrito de mayor importancia.
- c) Corredor Urbano:
Será un eje de usos intensivos capaz de articular el grueso del crecimiento futuro de Texcoco, uniendo al actual centro urbano y el subcentro propuesto.
- d) Distritos:
Son las nueve zonas que presentan a su interior una interrelación, que los identifica como unidades diferenciales y que funcionarán en su caso con mayor autonomía a partir de su dotación de equipamiento urbano, a excepción de los que tienen un uso predominante para preservación ecológica.
- e) Centros de Barrio:
Serán las concentraciones de equipamiento que satisfarán las demandas de los distritos con mayor población y más alejadas de la cabecera. Por los niveles de demanda únicamente se programaron cuatro; uno para el distrito II Huexotla, dos para el distrito IV Toluca y otro para el distrito V Tulantongo.



3.4.3. Usos y Destinos del Suelo: Definición y Normas.
Se establecen las siguientes definiciones:

USOS GENERALES Y ESPECÍFICOS.- Son los usos que con estas denominaciones se contemplan en la Tabla de Usos y Destinos que se incluye en el Plan.

USOS QUE GENERAN IMPACTO SIGNIFICATIVO.- Son los usos que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura, transporte ó generación de movimientos pueden impactar preponderantemente en su área de influencia y que se señalan bajo las iniciales "UIS" en la Tabla antedicha, por lo que serán sujetos a estudios específicos previos a la autorización de su asentamiento.

INTENSIDAD DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.- Con base en la tabla aludida, son el número máximo de viviendas permitidas por la unidad de superficie que se especifica, cuando el uso es habitacional; y para los usos no habitacionales, la superficie máxima de construcción que se permite, resultante de la suma de todos los niveles por construir, a excepción de los estacionamientos cubiertos, circulaciones verticales y andadores externos cubiertos, que den servicio al inmueble.

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS.- Son los que bajo estas denominaciones se señalan en la Tabla de Usos y Destinos.

Por otro lado, para proteger y mejorar las características propias de cada zona y aprovechar eficientemente la infraestructura instalada se clasificaron las distintas zonas con las normas que a continuación se enuncian:

- ZONA H.1.** Uso habitacional de muy baja densidad.
Se permitirá una vivienda por cada 600 m². de terreno vendible, un porcentaje mínimo del 60% libre en cada lote y una altura máxima de 2 niveles ó 6 m. Las subdivisiones de predios se permitirán en fracciones mínimas de 600 m². y un frente mínimo de 15 m. Este uso será predominante en los distritos II, Huexotla, IV Toluca y VI Xocotlán. (ver plano E-3).
- ZONA H.2.** Uso habitacional de baja densidad.
Se permitirá una vivienda por cada 350 m². de terreno vendible, un porcentaje mínimo del 40% libre en cada lote y una altura máxima de 2 niveles ó 6 m. las subdivisiones de predios se permitirán en fracciones mínimas de 350 m². y un frente mínimo de 10 m. Este uso se permitirá en el oriente del distrito II Huexotla, el norte del distrito IV Toluca, poniente del distrito III Texcoco y el norte del distrito V Tulantongo.
- ZONA H.3.** Uso habitacional de densidad media mezclada con servicios.
Se permitirá una vivienda por cada 150 m². de terreno vendible y un porcentaje mínimo del 40% en cada lote, con una altura máxima de 3 niveles ó 9 m. Las subdivisiones de predios podrán ser en fracciones mínimas de 150 m². y 8 m. de frente mínimo. Los usos distintos al habitacional que se permitirán, aparecen indicados en la Tabla de Usos y Destinos. Este uso se autorizará en la zona oriente del distrito III Texcoco y es predominante en el distrito II Huexotla, de acuerdo al Plano E-3.
- ZONA H.4.** Uso Habitacional de densidad alta mezclada con servicios.
Se permitirá una vivienda por cada 100 m². de terreno vendible, con un porcentaje mínimo del 40% libre en cada lote en 4 niveles ó 12 m. de altura. Las subdivi-

nes de predios se permitirán en fracciones mínimas de - 120 m2. y 7 m. de frente mínimo. Los usos compatibles con el habitacional que se permiten, se indican en la - Tabla de Usos y Destinos. Este uso se permitirá en el - distrito III Texcoco. (Ver Plano E.3)

ZONA QMX. Corredor de usos mixtos de alta intensidad.

Se permitirá una vivienda por cada 80 m2. de terreno ven - dible con el 30 % libre mínimo de la superficie del lote, en 5 niveles ó 15 metros de altura máxima. Las subdivi - siones de predios se permitirán en fracciones mínimas - de 150 m2. y frentes mínimos de 8 m. Los usos permiti - dos aparecen en Tabla de Usos y Destinos. Su ubicación territorial es en el distrito III Texcoco, entre el - actual centro urbano y el propuesto subcentro.

ZONA SCU. Subcentro Urbano.

Se permitirá una vivienda por cada 80 m2. de terreno - vendible con un 30 % libre como mínimo en la superficie de cada lote, en 5 niveles ó 15 m. de altura. Las sub - divisiones de predios se permitirán en fracciones de - 150 m2. con frente mínimo de 8 m. Los usos permitidos - aparecen señalados en la Tabla correspondiente que se - incluye en el Plan. Su ubicación es en el distrito VI - Xocotlán.

ZONA CU. Centro Urbano.

Se refiere al centro de actividades económicas, sociales y políticas más importante de Texcoco, en el que se per - mitirán los usos que se señalan en la Tabla correspondien - te.

ZONA ER. Zona de Equipamiento Regional.

Destinado a la ubicación de elementos de alcance regio - nal, tales como la Central Camionera. Los usos compati - bles aparecen en la Tabla correspondiente, con la particu - laridad de que todas las propuestas de ocupación, serán sometidas a dictamen urbano.

ZONA CV. Centro de Equipamiento a nivel vecinal (Centro Vecinal).

Serán los sitios que serán dotados de equipamiento bási - co de acuerdo a los requerimientos mínimos que se señalan en el punto 3.6 del presente Plan, con los usos - compatibles que se indican en la Tabla correspondiente.

ZONA CB. Centro de Equipamiento a nivel barrial (Centro de Barrio)

Serán las zonas dotadas de equipamiento intermedio de - acuerdo a los requerimientos mínimos que se señalan en - el punto 3.6. de este instrumento, con los usos compati - bles que aparecen en la tabla correspondiente.

ZONA S-1 Servicios de Infraestructura.- Será la zona en que se -

instalarán los elementos de infraestructura mayor, ta - les como plantas de tratamiento e subestaciones, con las compatibilidades señaladas en la Tabla de Usos y Desti - nos.

ZONA S-2 Servicios de Seguridad.

Es la zona en que se instalarán los servicios de segu - ridad pública y emergencias, con las compatibilidades señaladas en la Tabla de Usos y Destinos.

ZONA P-E Serán las superficies que deberán preservarse en los - usos que actualmente posee con compatibilidades preci - sadas en la Tabla de Usos y Destinos correspondientes.

ZONA P-ER Será la zona de Preservación Ecológica de Alta Restric - ción en la que no se permitirá absolutamente ningún - cambio de uso..

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO. Table with columns for 'USOS GENERALES' and 'USOS ESPECIFICOS', and rows for various land use categories like 'ZONA S-1', 'ZONA S-2', etc.

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO		
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	CONDICIONES DE USO
1. ZONA URBANA	1.1. Centro Urbano	...
2. ZONA SUBURBANA	2.1. Zona de Vivienda	...
3. ZONA RURAL	3.1. Zona Agrícola	...
4. ZONA DE SERVICIOS	4.1. Zona Comercial	...
5. ZONA DE RECREACION	5.1. Zona Recreativa	...
6. ZONA DE CONSERVACION	6.1. Zona de Conservación	...
7. ZONA DE PROTECCION	7.1. Zona de Protección	...
8. ZONA DE TRANSITO	8.1. Zona de Transito	...
9. ZONA DE INDUSTRIA	9.1. Zona Industrial	...
10. ZONA DE ALBERGUE	10.1. Zona de Albergue	...
11. ZONA DE CULTIVO	11.1. Zona de Cultivo	...
12. ZONA DE PASTOREO	12.1. Zona de Pastoreo	...
13. ZONA DE MANTENIMIENTO	13.1. Zona de Mantenimiento	...
14. ZONA DE SERVICIOS	14.1. Zona de Servicios	...
15. ZONA DE PROTECCION	15.1. Zona de Protección	...
16. ZONA DE CONSERVACION	16.1. Zona de Conservación	...
17. ZONA DE PROTECCION	17.1. Zona de Protección	...
18. ZONA DE CONSERVACION	18.1. Zona de Conservación	...
19. ZONA DE PROTECCION	19.1. Zona de Protección	...
20. ZONA DE CONSERVACION	20.1. Zona de Conservación	...
21. ZONA DE PROTECCION	21.1. Zona de Protección	...
22. ZONA DE CONSERVACION	22.1. Zona de Conservación	...
23. ZONA DE PROTECCION	23.1. Zona de Protección	...
24. ZONA DE CONSERVACION	24.1. Zona de Conservación	...
25. ZONA DE PROTECCION	25.1. Zona de Protección	...
26. ZONA DE CONSERVACION	26.1. Zona de Conservación	...
27. ZONA DE PROTECCION	27.1. Zona de Protección	...
28. ZONA DE CONSERVACION	28.1. Zona de Conservación	...
29. ZONA DE PROTECCION	29.1. Zona de Protección	...
30. ZONA DE CONSERVACION	30.1. Zona de Conservación	...
31. ZONA DE PROTECCION	31.1. Zona de Protección	...
32. ZONA DE CONSERVACION	32.1. Zona de Conservación	...
33. ZONA DE PROTECCION	33.1. Zona de Protección	...
34. ZONA DE CONSERVACION	34.1. Zona de Conservación	...
35. ZONA DE PROTECCION	35.1. Zona de Protección	...
36. ZONA DE CONSERVACION	36.1. Zona de Conservación	...
37. ZONA DE PROTECCION	37.1. Zona de Protección	...
38. ZONA DE CONSERVACION	38.1. Zona de Conservación	...
39. ZONA DE PROTECCION	39.1. Zona de Protección	...
40. ZONA DE CONSERVACION	40.1. Zona de Conservación	...
41. ZONA DE PROTECCION	41.1. Zona de Protección	...
42. ZONA DE CONSERVACION	42.1. Zona de Conservación	...
43. ZONA DE PROTECCION	43.1. Zona de Protección	...
44. ZONA DE CONSERVACION	44.1. Zona de Conservación	...
45. ZONA DE PROTECCION	45.1. Zona de Protección	...
46. ZONA DE CONSERVACION	46.1. Zona de Conservación	...
47. ZONA DE PROTECCION	47.1. Zona de Protección	...
48. ZONA DE CONSERVACION	48.1. Zona de Conservación	...
49. ZONA DE PROTECCION	49.1. Zona de Protección	...
50. ZONA DE CONSERVACION	50.1. Zona de Conservación	...

conforman el Centro de Población, se asignan políticas específicas para cada uno de ellos:

- DISTRITO I. Chapingo.- Deberá controlarse su ocupación para que conserve sus características agropecuarias y académicas.
- DISTRITO II. Huexotla.-berá controlarse para preservar los valores arqueológicos pero mejorando los actuales asentamientos.
- DISTRITO III. Texcoco.- Deberá mejorarse como centro de servicios regionales y consolidar como centro de población.
- DISTRITO IV. Tocuila.- Especialmente este Distrito, habrá que controlarlo en su crecimiento para evitar una conurbación física no deseada con la cabecera, sin embargo habrá que mejorar los actuales asentamientos.
- DISTRITO V. Tulantongo.- Habrá que mejorarlo en su función como zona de crecimiento, consolidando la actual ocupación.
- DISTRITO VI. Xocotlán.- Por su función similar al anterior, se le asignan las mismas políticas: mejoramiento y consolidación. El Parque Nacional Molino de Flores deberá controlarse para que conserve su actual uso y función, pero mejorándolo para provechar mejor su potencial turístico y cultural.
- DISTRITO VII Xolache.- Se le asigna la política de control por su ubicación estratégica para evitar conurbaciones físicas y por su actual grado de productividad.

DISPOSICIONES GENERALES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA DE CLASIFICACION DE USOS

- 1.- Queda prohibido en cada una de las zonas cualquier otro uso que no se encuentre expresamente permitido en la zonificación secundaria.
- 2.- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas elaborará los dictámenes urbanos, cuando sea el caso de solicitudes que representen impacto significativo (UIS), con información que deberán aportar los solicitantes de Licencia Estatal de Uso del Suelo, misma que se solicitará en cada caso específico.
- 3.- Los cambios a los usos del suelo solo podrán autorizarse por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y con la conformidad del H. Ayuntamiento, el que dará a su vez a la Comisión de Planificación y Desarrollo del Municipio o al Consejo de Colaboración Municipal o Representante Legal de los Colonos.
- 4.- La Licencia Estatal de Uso del Suelo se ajustará a las disposiciones del presente plan incluidas las respectivas normas mínimas de infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

Por la diversidad de los caracteres de los VII Distritos que

3.5.1. Etapas.

Para los efectos del presente instrumento se establecen los siguientes criterios:

- corto plazo: 1985 - 1987
- mediano plazo: 1988 - 1990
- largo plazo: 1991 - 2000

Sin embargo, como lineamientos de acción, se enuncian solamente las acciones hasta el mediano plazo.

3.5.2. Planeación.

Ejecución en corto plazo del programa "Pinte su Raya" para todo el Centro de Población. Diseño de los proyectos del subcentro y el corredor urbano

para el distrito de Texcoco en el corto plazo y de 4 proyectos de centro de barrio en Tocuila, Tulantongo y Huexotla. Elaboración del proyecto de recuperación de la zona arqueológica de Huexotla en corto plazo.

3.5.3. Suelo

Constitución de reservas para vivienda en corto y mediano plazo: distrito Texcoco, 49 y 40 Ha.; 7 y 37 Ha. para el distrito Tulantongo; 30 y 140 Ha. para Xocotlán y 41 Ha. para Tocuila.

Adquisición de 25 Ha. para equipamiento regional en el --

distrito Texcoco.

Regularizar en corto plazo la tenencia en 300 Ha. de los distritos Tocuila, Tulantongo y Xocotlán.

3.5.4. Vivienda

Promover a mediano plazo, 727 acciones de vivienda progresiva para el distrito de Texcoco; 745 acciones para el distrito Tocuila; 671 acciones para el distrito Tulantongo y 1,672 acciones para el distrito Xocotlán.

Promover 2,028 acciones de vivienda unifamiliar institucional en corto plazo para el distrito Texcoco.

Promover acciones de vivienda multifamiliar; 191 acciones en corto plazo y 1,363 en mediano plazo para el distrito tulantongo; 810 en corto plazo para el distrito Xocotlán y 381 en corto plazo en el distrito Texcoco.

Promover acciones de mejoramiento; 140 acciones en corto plazo y 132 en mediano para el distrito Huexotla; 107 y 104 acciones para el distrito Texcoco en corto y mediano plazo y 366 en mediano plazo para el distrito Tocuila; - 153 y 150 acciones en corto y mediano plazo en el distrito Tulantongo; 140 y 134 acciones en corto y mediano plazo para el distrito Xocotlán.

3.5.5. Infraestructura

Cobertura de 132 Ha. con red de agua potable en corto plazo y 329 en mediano plazo, ubicadas 26 Ha. en Huexotla para el corto plazo; 69 y 52 Ha. para Texcoco en corto y mediano plazo; 7 y 37 Ha. en Tulantongo para corto y mediano plazo para Xocotlán y 41 Ha. en mediano plazo para Tocuila.

Construcción de una planta potabilizadora de agua para el corto plazo y de otra unidad en el medio plazo. Localizada al oriente del área de estudio.

Construcción de red de drenaje con 477 Ha. en corto plazo y 289 Ha. en mediano plazo para todo el centro de población, distribuidas por distrito como sigue: 60 Ha. en corto plazo y 40 Ha. en mediano plazo para Huexotla; 84 y 52 Ha. para Texcoco; 171 y 41 Ha. para Tocuila; 119 y 37 Ha. para Tulantongo y 43 y 119 Ha. para Xocotlán.

Construcción de una planta de tratamiento de aguas negras localizada al poniente del área de estudio para el corto plazo y su ampliación en el mediano.

Dotación de red de electrificación para 26 Ha. del distrito Huexotla en el corto plazo; 69 y 52 Ha. en corto y mediano plazo para Texcoco; 7 y 37 Ha. en corto y mediano plazo para Tulantongo; 30 y 199 Ha. para Xocotlán en corto y mediano plazo y 41 Ha. para Tocuila en mediano plazo.

Instalación de red de alumbrado público para 26 y 36 Ha. en corto y mediano plazo para Huexotla; 69 y 52 Ha. para corto y mediano plazo en Texcoco; 7 y 37 Ha. en corto y mediano plazo para Tulantongo; 30 y 199 Ha. para Xocotlán en corto y mediano plazo respectivamente y 41 Ha. para lo-

cura en mediano plazo.

Mejoramiento de la red de alumbrado público para 863 Ha. en todo el centro de población.

3.5.6. Vialidad y Transporte

Construcción y mejoramiento de 28.5 Km. de vialidad primaria en corto plazo y 9.6 Km. en mediano plazo para todo el centro de población.

Construcción y mejoramiento de 61.6 Km. de vialidad secundaria en corto plazo y 26.4 Km. en mediano plazo para todo el centro de población.

Construcción y mejoramiento de 93 Km. de vialidades locales para el corto plazo y 39.8 Km. para el mediano plazo en todo el centro de población.

Elaboración del proyecto y construcción de un cruceo a desnivel en el distrito Huexotla para el corto plazo.

Diseño y señalización de 9 entronques a nivel en todo el centro de población en corto plazo.

Establecimiento de estacionamientos públicos por 1750 cajones en el corto plazo y 1050 cajones en todo el centro de población.

Incremento de 20 autobuses al servicio de transporte público en corto plazo y 13 en mediano plazo para todo el centro de población.

3.5.7. Equipamiento Urbano.

Para educación en todo el centro de población se programa lo siguiente:

En educación preescolar, 36 aulas en corto plazo y 39 aulas en mediano plazo. En educación básica, 16 aulas en corto plazo y 22 aulas en mediano plazo. En educación media, 13 aulas en corto plazo y 6 aulas en mediano plazo y 2 en mediano plazo para educación media superior.

Para comercio y abasto en todo el centro de población lo siguiente:

70 puestos de mercado distribuidos en Huexotla, Texcoco, Tocuila, Tulantongo y Xocotlán en el corto plazo. 4 unidades de Conasuper 'B' (80m²) en corto plazo y 2 unidades Conasuper 'A' (200 m²) en el mismo plazo.

Para salud, se programan 16 consultorios para el corto plazo y 3 en mediano; 18 camas de hospital en corto plazo y 6 en mediano, independiente de las acciones que se programen para una atención regional.

Para recreación y cultura se programa lo siguiente:

En unidades deportivas, deberán construirse 110,000 M². en el corto plazo para todo el centro de población; 5000 M². de centro deportivo para Huexotla en corto plazo; 40,000 M². del mismo rubro para Texcoco en corto plazo; 10,000 M² para Tocuila en corto plazo y 10,000 M². para Xocotlán en corto plazo y 5,000 M². en mediano plazo.

En cuanto a bibliotecas, deberán construirse 860 M². en el corto plazo y 220 M². en mediano plazo para todo el centro de población.

Habrán de construirse 2,750 M2. de centros sociales populares en corto plazo y 1,250 M2. en mediano plazo.

Por último, habrá de destinarse 80,000 M2. de parques urbanos en corto plazo y 40,000 M2. en mediano plazo todo el centro de población.

3.5.8. Imagen Urbana y Medio Ambiente.

Se revitalizará el centro urbano de Texcoco en 25 Ha. para el corto plazo y se elaboraran y ejecutaran en el mismo plazo, 10 Ha. y 20 Ha. en el mediano de mejoramiento integral para el molino de Flores.

3.6. NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS.

En el presente Plan se establece la normatividad obligatoria para el otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, en cuanto a estacionamientos, vialidades infraestructura y equipamiento, que aunadas a lo establecido en el apartado "3.4.3." Usos y Destinos del Suelo: Zonificación y Normas", permitirán propiciar el ordenamiento territorial del Centro de Población Estratégico de Texcoco.

3.6.1. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS:

USO GENERAL	AREA CONSTRUIDA Y REQUERIMIENTO			
	HASTA 100 M2.	101 a 150 M2.	151 a 250 M2.	+ de 250 M2.
HAB. UNIFAMILIAR	1 CAJON	2 CAJONES	3 CAJONES	4 CAJONES
HAB. PLURIFAMILIAR	1 CAJON	1.5 CAJONES	2 CAJONES	3 CAJONES
OFICINAS PUBLICAS	1 CAJON/20 M2 CONSTRUIDOS			
BANCOS	1 CAJON/15 M2 CONSTRUIDOS			
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	HASTA 120 M2 NO REQUIERE + DE 120 M2 1 CAJON/40 M2 CONST.			
COMERCIO PARA LA VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCION	1 CAJON/150 M2 DE TERRENO			
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	HASTA 120 M2 NO REQUIERE + DE 120 M2. 1 CAJON/20 M2 CONST.			
USO GENERAL				
TALLERES DE SERVICIO EN GRAL., EXCEPTO PARA VEHICULOS BAÑOS PUBLICOS.	HASTA 120 M2. NO REQUIERE + DE 120 M2. 1 CAJON/30 M2. CONST.			
COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPOSITO REPARACION Y SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	HASTA 120 M2. NO REQUIERE + DE 120 M2. 1 CAJON/30 M2. CONST.			
ESTABLECIMIENTOS PARA SERVICIO LAVADO/ENGRASADO DE VEHICULOS.	1 CAJON/30 M2. TERRENO			
CENTROS COMERCIALES.	1 CAJON/30 M2. CONST.			

MERCADOS	1 CAJON/35 M2. CONST.
CENTROS DE ABASTO	1 CAJON/40 M2. CONST.
RASTROS	1 CAJON/40 M2 CONST.
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS.	HASTA 120 M2 NO REQUIERE + DE 120 M2. 1 CAJON/ 30 M2. CONST.
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS. USO GENERAL.	1 CAJON/25 M2. CONST.
BOVEDAS Y DEPOSITOS MULTIPLES GASOLINERAS	1 CAJON/75 M2. CONST.
CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCANADOS	1 CAJON/35 M2. CONST.
HOSPITALES Y SANATORIOS	1 CAJON/2 CAMAS
EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA.	2 CAJONES/AULA.
EDUCACION MEDIA	3 CAJONES/AULA
EDUCACION MEDIA SUPERIOR	6 CAJONES/AULA
EDUCACION SUPERIOR E INSTITUTOS DE INVESTIGACION	12 CAJONES/AULA
EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	12 CAJONES/AULA
INSTALACIONES RELIGIOSAS.	1 CAJON/125 M2. CONST.
CENTRO DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.	1 CAJON/5 ESPECTADORES
CENTROS CULTURALES.	1 CAJON/60 M2. CONST.
INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y EL DEPORTE.	1 CAJON/265 M2. CONST.
USO GENERAL.	
INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.	1 CAJON/10 M2. CONST. PARA ESPECTADORES.
CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.	1 CAJON/700 M2. TERRENO
PARQUES Y JARDINES	1 CAJON/1000 M2. TERRENO
HOTELES, MOTEL Y ALBERGUES.	2 CAJONES/CUARTO

INSTALACIONES PARA SEGURIDAD PÚBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.	1 CAJON/50 M2. CONST.
FUNERARIAS Y VELATORIOS	1 CAJON/15 M2. CONST.
CEMENTERIOS	1 CAJON/200 M2. DE TERRENO.
ESTACIONAMIENTOS - TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	1 CAJON/80 M2. CONST.

NOTA: LAS DIMENSIONES DE AREA CONSTRUIDA NO INCLUYEN CIRCULACIONES VERTICALES NI ESTACIONAMIENTOS CUBIERTOS.

En vivienda plurifamiliar, deberá preverse un cajón de estacionamiento por cada 6 viviendas para uso de visitantes, los estacionamientos para visitas deberán disponerse de manera, que no sea necesario mover otro vehículo para salir.

La demanda total de estacionamientos para un sólo predio con usos mezclados será la suma de sus demandas señaladas; no obstante dichos requerimientos podrán reducirse en un 50% en caso de que los espacios para estacionamiento se complementen por su horario.

Se podrá permitir hasta un 50% de espacios para autos pequeños, siendo sus cajones de 4.20 x 2.20 Mts. Las medidas para cajones de autos grandes será de 5.00 x 2.40 Mts.

Para el cálculo de superficie de estacionamiento se tomarán 23 M2. para autos grandes y 19 M2. para vehículos pequeños, éstas áreas incluyen circulaciones.

Se podrá aceptar estacionamientos en un sólo cordón, con un espacio de 6.00 x 240 mts. para autos grandes y de 4.80 x 2.00 para autos pequeños. Sin incluir las áreas de circulación necesarias.

En estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio se permitira que los espacios se dispongan de manera tal que para sacar un vehículo se muevan máximo dos autos más.

Aquellos lotes ubicados sobre vialidad primaria y con frente a otra vialidad deberán ubicar su acceso y salida de estacionamiento por ésta última calle,

En el caso de las escuelas deberán preverse además áreas para ascenso y descenso de personas sin interferir la circulación vial.

3.6.2. Secciones Mínimas de la Estructura Vial.
Para andadores, la sección mínima que se admitirá será de 6.00 M y las banquetas de 1.80 M.

Para vialidad local, la sección mínima correspondera a 12.00 M.
Para vías colectoras, la sección mínima será de 20 M.

Las vías de mayor jerarquía tienen su sección específica indicada en el Plano E-2. Estructura Urbana, Las zonas comerciales con frente a vía pública con gran intensidad de uso, tales como el Centro, Subcentro Urbano y Corredor de Usos Mixtos, deberán tener accesos de carga y descarga atrás o dentro de sus instalaciones.

El centro de Población se establecerá de acuerdo a la siguiente tabla.

Agua Potable:	Dotación mínima, 100 lts/persona/día --
Drenaje:	Toma domiciliaria, gasto diario 100 lts/persona/día

Energía Eléctrica: Toma domiciliaria, 500 Kw/hora.

En zonas cuyo proceso de urbanización es lento, se propondrá:

Agua Potable:	Dotación por medio de hidrantes públicos uno por cada 200 mts.²/ol
Drenaje Sanitario:	Dotación de red de drenaje con conexión a colector general.

3.6.4. Servicios mínimos de equipamiento.

La dotación de equipamiento urbano mínimo se refiere a los elementos básicos de los centros vecinales y de barrio dentro del Centro de Población los cuales son:

	<u>Elementos Básicos</u>
Centro Vecinal.	Jardín de Niños Escuela Primaria Conasuper B Jardín Vecinal
Centro de Barrio:	Escuela Secundaria Biblioteca Mercado Clínica de Salud Centro Social Conasuper A. Parque de Barrio

Los demás elementos que aparecen en la tabla de compatibilidad de usos, podrán instalarse de acuerdo a lo que se especifica en la propia tabla.

CUADRO N° 12
NORMAS MINIMAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

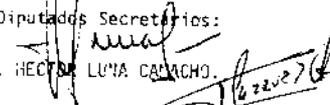
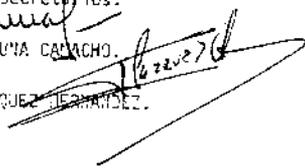
Concepto	Elemento	Normas
Educación	Jardín de Niños	4.5% de PT. 35 al/aula 4 aulas/ed. 6 M2/al/torno
	Primaria	20.8% de PT. 50 al/aula 12 aulas/ed. 7.8 M2/al/torno
	Secundaria General	4.3% de PT. 50 al/aula 12 aulas/ed 10 M2/al/torno

Concepto	Elemento	Normas
Cultura	Biblioteca	0.05% de PT. construida
		0.05% de PT. construida

		70 M2 const c/ud. min
	Centro-Social	0.05 M2 const/hab 0.10 M2 turno/hab 250 M2 const c/ud. - min.
Salud	Clínica	1 consult/4260 hab 75 M2 const/consult. 190 M2 turno/consult
Abasto y Comercio	Conasuper "B"	0.016 M2/hab 80 M2 área min. const
	Conasuper "A"	0.013 M2 const/hab. 0.026 M2 turno/hab. 200 M2 área min. --- const.
	Mercado Público	1 psto/140 hab. 12 M2 p/psto área - Const. 24 M2 p/psto área - const. 60 psto ud. min.
	Jardín Vecinal	1.0 M2/hab. 2,500 M2 área min.
Recreación	Parque de barrio	1.0 M2/hab.

Clave	Plano	Escala
D1	AMBITO REGIONAL	1:50,000
D2	AREAS APTAS-ACCESIBILIDAD Y BARRERAS AL DESARROLLO URB.	1:10,000
D3	PROBLEMÁTICA URBANA	1:10,000
E1	CLASIFICACION DEL TERRITORIO	1:10,000
E2	ESTRUCTURA URBANA	1:10,000
E3	USOS Y DESTINOS	1:10,000
E4	PROGRAMAS	1:10,000

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Texcoco fue aprobado por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 13 de enero de 1987. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.C. Diputados Secretarios:

 PROF. HECTOR LUNA CAMACHO.

 C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ.

INTRODUCCION

En las décadas de los cincuentas a los setentás, el Municipio de Chalco se había venido configurando como uno de los Municipios del Estado de México eminentemente agropecuario y agroindustrial.

Su patrón de crecimiento y ocupación del suelo no habían tenido en este período alteraciones o cambios -- significativos. lo que permitió una dotación relativamente satisfactoria de servicios urbanos y lograr un equilibrio aceptable en el desarrollo de los diversos sectores de la economía.

Este equilibrio económico favoreció el desenvolvimiento natural de sus centros de población sin alteraciones o problemas relevantes.

Sin embargo, a partir de 1978, se originan nuevos asentamientos humanos en valle de Chalco, ocasionando que para 1985 la población se duplicara.

En la actualidad hay 188.000 habitantes, en el municipio, de los cuales 149 000 se asientan en el centro de población Estratégico de Chalco, conformado por la cabecera municipal, Valle de Chalco, San Lorenzo Chimalpa, San Mateo Huitzilzingo y San Martín Xico Nuevo lo que propicia la especulación incontrolada del suelo y ocasiona que el gobierno estatal y municipal se encuentren técnica y económicamente imposibilitados, para atender la demanda de Servicios.

4. EPILOGO.

El presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran para todos los efectos legales, como parte integrantes del mismo Plan, mismos que se refieren a: Clasificación del Territorio con clave E-1 y escala 1:10,000; Estructura Urbana con clave E-2 y escala 1:10,000; Usos y Destinos con clave E-3 y escala 1:10,000 y Programas, con clave E-4 y escala 1:10,000

En razón de lo estipulado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Texcoco y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Este Plan en su aprobación, fué sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular por intermedio de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo y aprobado en sesión de cabildo por el H. Ayuntamiento de Texcoco.

REUNION DE PLANOS DEL
 PLAN DE CENTRO DE POBLACION
 ESTRATEGICO DE TEXCOCO.

Los nuevos habitantes del municipio tienen una relación directa con el Distrito Federal y con el Sistema de las 17 Ciudades periféricas, tanto en términos físicos ya que forman una unidad continua con el Municipio de Ixtapalapa como en términos sociales y económicos, toda vez que es con esas dos zonas donde se satisfacen sus principales requerimientos de servicios, y empleo.

El rápido crecimiento poblacional del centro de población ha ocasionado serias carencias de todos los servicios tanto de infraestructura, como de equipamiento para la salud, educación y recreación. Existe una gran presión para ocupar suelos agrícolas con potencial productivo en detrimento de una importante fuente de abastecimiento de productos comestibles para la zona metropolitana. De igual manera, hay una subutilización de las áreas urbanas las cuales presentan una gran cantidad de lotes baldíos y una baja intensidad en la ocupación del suelo. Particularmente en Valle de Chalco.

Ante esta situación, el objeto del presente plan, es integrar las acciones públicas, orientar e inducir las acciones del sector social y privado, en función del desarrollo urbano del Municipio y de los intereses de la población mayoritaria.

Bases Jurídicas .

El Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco forma parte del sistema de Planeación de los asentamientos Humanos de la Entidad, conforme lo previene la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado .

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos Humanos del Estado. (Artículo 4 Fracción II) .

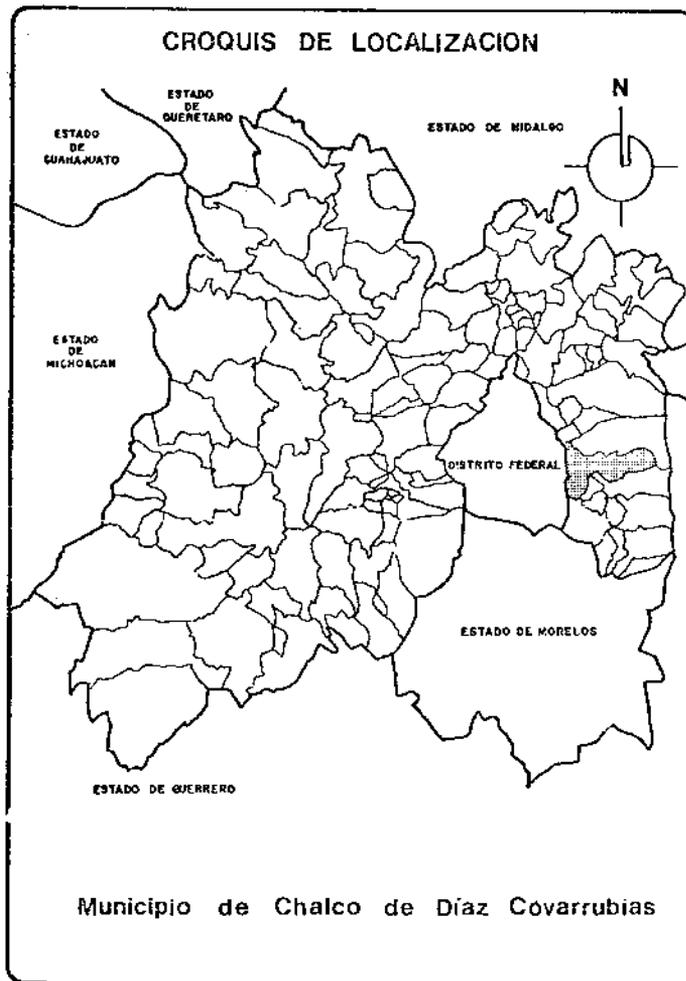
El Plan se forma por el conjunto de disposiciones necesarias para alcanzar los objetivos previstos, relativos al ordenamiento del territorio y al crecimiento, conservación y mejoramiento del Centro de Población. (artículo 22 de la Ley).

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado así como la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los artículos 11 fracción III, 12 fracción I y 13 fracción III de la Ley de referencia, siguiendo al efecto el procedimiento contemplado en el artículo 27 de la misma Ley

Los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley en cuanto a la configuración del contenido del Plan aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de la reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Chalco .

Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley, el Plan está vinculado con los demás que integran el sistema de Planeación urbana del Estado, a efecto de guardar la adecuada congruencia entre ellos .

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado antes señaladas, constituyen la fundamentación Jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco .



Municipio de Chalco de Díaz Covarrubias

2 SITUACION ACTUAL.

2.1 Condicionantes Socioeconómicas.
Dinámica Poblacional.

La población del Municipio de Chalco creció hasta 1970 en forma constante y natural, sin movimientos migratorios que modificaran su tendencia.

A partir de la década de los 70's, el crecimiento social comienza a ser mayor que el crecimiento natural: si durante el periodo 1960-1970 la tasa de crecimiento promedio anual fue de 2.7%, para la década de 1970-1980 fue de 6.97%, estimándose para 1985 una población de 187.694 habitantes para el municipio, con una tasa de crecimiento del 18.2% anual para el periodo 1980-1985.

La oferta de suelo barato, y la cercanía de Chalco con la Ciudad de México, en plena expansión explican el crecimiento del primero.

Actualmente, las localidades más importantes del Municipio son Valle de Chalco y Chalco de Díaz Covarrubias, que junto con San Martín Xico, San Mateo Huitzilzingo y San Lorenzo Chimalpa conforman el Centro de Población Estratégico de Chalco. La población estimada en 1985 para este centro de población es de 148.603 habitantes de los cuales el 20% se concentra en la cabecera municipal, el 76% en Valle de Chalco y el 4% en los tres poblados del sur, ocupando en total una superficie de 2.910 Ha. De esta manera se tiene una densidad promedio de 51 habitantes por hectáreas.

De continuar con las actuales tendencias de crecimiento, el centro de población duplicaría su población cada cinco años, alcanzando para 1988 los 225.241 habitantes, los cuales ocuparían de una manera dispersa todas las áreas agrícolas que separan a Valle de Chalco de la cabecera municipal agudizándose seriamente los déficits de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, al tiempo que se dificultaría seriamente la posibilidad de ir superando estos déficits.

En función de lo anterior, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano ha planteado reducir la tendencia de crecimiento poblacional con lo que se pretende alcanzar una población cercana a los 197.000 habitantes para 1988, concentrándolos dentro del límite del área urbana actual, densificando y saturando las zonas subutilizadas actualmente.

Estructura Actual del Empleo

En lo que respecta a la población económicamente

Activa (P.E.A.) del centro de población, que hasta 1975 era del orden del 25%, se estima que en la actualidad se ha reducido al 18.7% de la población total

Además, se han presentado cambios drásticos en su composición por sectores, observándose una tendencia marcada a la terciarización en detrimento del sector agropecuario, dado el enorme peso de la población dependiente, estrechamente ligada a las fuentes de empleo en el Distrito Federal. Se estima que el 7.3% de la fuerza de trabajo se dedica a actividades del sector primario, el 13.6% al secundario y el 79.1% al terciario.

Debe señalarse que la situación laboral de la población económicamente activa en Chalco Norte es muy irregular ya que sólo el 42% de la P.E.A. cuenta con un trabajo fijo, el 58% restante presenta una situación precaria respecto a la permanencia de su trabajo, situación que repercute negativamente en su calidad

de mejorar su vivienda y su posible participación económica en programas de mejoramiento de Servicios Urbanos.

Niveles Actuales de Ingreso.

Se estima que del total de la P.E.A. del centro de población, el 21% obtiene ingresos menores al salario mínimo (S.M.) el 38% percibe entre una y una y media veces el S.M., el 26% percibe entre 1.6 y 2.5 veces el S.M. y el 11% restante percibe ingresos superiores a 2.5 veces S.M.

Estos hechos implican que la participación económica de la población para el desarrollo de programas de mejoramiento urbano será muy reducida, debiéndose contar con programas de financiamiento y asesoría técnica adecuados para aprovechar el potencial de mano de obra.

2.2

Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Características Naturales de Territorio.

El Centro de Población tiene una extensión territorial de 8.140 Ha. de las cuales 3.319.0 Ha. conforman las áreas urbanas y urbanizable del Municipio y las restantes 4.822 Ha. no urbanizables por la inconveniencia de cualquier uso urbano y donde será necesario implementar programas para impulsar a las actividades agrícolas, pecuarias y forestales.

Chalco de Díaz Covarrubias tiene una densidad bruta de 46.3 hab/ha. y Valle de Chalco de 52.2 hab/ha.

El uso actual del suelo es el siguiente.

Uso	Superficie (Ha.)	Porcentaje (%)
Agropecuaria	4.997	61.4%
Urbano	2.910	35.7%
Grandes Baldíos	234	2.9%
T O T A L	8.141	100.0%

2.3

Condicionantes Impuestas al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de Infraestructura.

Agua Potable

El centro de población presenta serios déficits en la dotación de este elemento, actualmente se cuenta con una dotación promedio de 58 litros por habitante al día (L.H.D.) la cual se da por medio de dos-

formas de abastecimiento: En el 65% de la cabecera municipal se dá a través de la red de distribución de agua potable, con una dotación promedio de 150--1/h/d; en el resto de la cabecera, situado a lo largo de la carretera Chalco-Tlahuac y en el 98.5 % de Valle de Chalco, el servicio se cubre mediante un incipiente servicio de carros pipa, con una dotación mínima de 35 1/h/d en promedio y con un alto costo para la población. Así solo el 20 % del área urbana actual está cubierta por la red de distribución de agua potable.

La Comisión Estatal de Agua y Saneamiento (CEAS) ha establecido la ampliación de las fuentes de captación

y las redes de distribución para cubrir en el mediano plazo a las zonas con déficits por medio de hidrantes públicos con un radio no mayor a 500 m. sin contemplar el servicio a las áreas ocupadas desde 1982 hasta la fecha, fuera del límite del desarrollo urbano, por lo cual se hace preciso reforzar las acciones de contención del crecimiento del área urbana así como preservar el cerro de Xico, donde se plantea la ubicación de los tanques de almacenamiento.

Alcantarillado y Drenaje

Por lo que respecta a este rubro, se contemplan también severos déficits toda vez que del total del área urbana únicamente el 19.0% cuenta con este servicio. En la cabecera municipal está cubierto el 65.0% del área urbana quedando sin este servicio la mayoría de las colonias ubicadas de manera irregular sobre el ejido de Chalco, como son Sta. Cruz, Gayol, Culturas de México y Jardines. En Valle de Chalco el servicio de drenaje es totalmente inexistente.

La CEAS prevé la construcción de una laguna de regulación y oxidación con una superficie de 100 ha, cuya alternativa de localización más viable es entre la carretera Chalco-Tlahuac y el límite sur de Valle de Chalco, en este sentido se hace indispensable preservar de la ocupación urbana a esta zona.

Energía Eléctrica

La demanda de energía eléctrica en la cabecera municipal está cubierta casi satisfactoriamente a excepción de las nuevas colonias irregulares sobre el ejido de Chalco, las cuales cubren una superficie de 206 ha -- en cambio en Valle de Chalco es una de las carencias más agudas, únicamente el 2.7% de la población, asentada en Ampliación Tlalpizahuac y Xico Viejo, cuenta con energía eléctrica. En términos generales, solo el 21% del área urbana cuenta con este servicio atendiéndose al 20% de la población.

La población no atendida se ha visto obligada a autoabastecerse dotándose de la infraestructura mínima necesaria mediante cables, transformadores, postes provisionales etc. Este sistema de autoabastecimiento provoca fuertes gastos en la población, representa constan-

tes peligros para los habitantes de la zona y compromete el control de los "Tableros" de electricidad por colonos que buscan solo el beneficio personal.

2.4. Condicionantes Impuestos al Desarrollo Urbano por las Capacidades de Dotación de Vialidad y Transporte.

Vialidad

El centro de población se comunica regionalmente con el Distrito Federal y el resto del Estado de México a través de las siguientes vías regionales: la autopista y la carretera federal México-Puebla, la carretera Chalco-Tlahuac que comunica al igual que las dos anteriores con el D.F.; transversalmente y en entronque con la autopista y la carretera a Puebla se encuentra la carretera Chalco-Amecameca-Cuautla.

CERRO DE ESTACION TLAHUAC DEL CERRO

	SERVICIO DE AGUA POTABLE				SERVICIO DE DRENAJE				ENERGÍA ELÉCTRICA			
	Superficie (Ha)	%	Población	%	Superficie (Ha)	%	Población	%	Superficie (Ha)	%	Población	%
Cabecera Municipal	150.00	65.0	112,850	65.0	102.00	45.0	27,820	73.0	421.00	86.0	21,450	35.0
Valle de Chalco	32.00	2.7	1,500	1.1	-	-	-	-	50.00	2.0	1,400	2.0
Colonias del Sur	170.00	72.0	6,350	4.0	110.00	50.0	6,450	18.0	100.00	0.0	8,950	100.0
TOTAL	252.00	39.7	120,800	29.0	212.00	29.0	34,720	18.0	571.00	21.0	30,800	20.0

Si Chalco de Díaz Covarrubias tiene un acceso adecuado a esas vías regionales, Chalco Norte (Valle de Chalco) carece al contrario de un sistema apto para comunicar a la mayoría de la población con su principal lugar de empleo: el Distrito Federal.

Proyectada como vía regional de gran importancia, la autopista carece de los elementos que reclaman su actual uso urbano: los accesos a Chalco Norte se dan principalmente a la altura de los puentes "Rojo" y "Blanco" conformando una estructura vial primaria en base a las avenidas Alfredo del Mazo y Xico, con una sección ambas de 20 mts. Cabe señalar que a lo largo de la autopista, en sus dos sentidos, se encuentran además de los accesos citados aquellos -- construidos por la comunidad salvando el desnivel -- constituido por el canal que sirve de borde a la autopista, provocando con ello paradas imprevistas en una vía de alta velocidad con la peligrosidad -- que ello supone.

Hacia el Sur, Chalco Norte se liga con la carretera Chalco-Tlahuac a través de dos vías principales: la avenida Nicolás Bravo ("La Vaquita") y el antiguo camino que bordea el cerro Xico (Miguel Lebría); constantemente inundada, que la comunidad trata de mantener en uso. Es por esas dos vías por las que quedan conectadas las colonias Xico Viejo y Xico Nuevo, atravesadas de Oriente a Poniente por la calle Alcanfor cerrando así la poligonal servida por los recorridos de "peseros" y, en el caso del camino que bordea el Cerro, por la "ruta 100".

Si esas vías primarias toman su importancia por la función que desempeñan, cabe decir que todas las vialidades son de terracería.

ninguna de ellas en buen estado, por lo que dificulta el tránsito continuo enorramente, planteando 2 patrones de circulación: uno en tiempos de lluvia y otro en tiempos de estiaje, siendo además una de las principales fuentes de contaminación de polvo. Además de las ya señaladas las mas importantes son: la Avenida Central, la Avenida de las Torres y la Av. Toluca

La intercomunicación entre la Cabecera y Chalco Norte se da principalmente por las vías de acceso al Sur antes señaladas. Hacia el Norte por la carretera a Cuautla, la comunicación se ve desalentada por la existencia de una caseta de cobro, por lo que la tendencia a unir las dos localidades se da actualmente atravesando tierras semiagrícolas (Con una densidad no mayor a 2 hab/ha) a todo lo largo de la vía de Prestigio

El principal problema que presenta la Cabecera se deriva de la gran concentración de servicios que recoge su centro histórico, el aglutinamiento de terminales tanto de peseros, de autobuses urbanos y suburbanos como de aquellos de enlace regional. Esta situación se reproduce los días de tranguis (Viernes) en donde la falta de espacios adecuados para la maniobra y el estacionamiento de camiones de carga hace muy difícil el tránsito normal de vehículos y personas. Por ello se hace necesario implementar programas de reubicación de terminales así como una infraestructura adecuada para el abasto lo que beneficiaría a todo el centro de población ya que actualmente los mercados de Valle de Chalco se abastecen principalmente en el Distrito Federal (La Merced y Central de Abasto)

Transporte Urbano

La situación de los pobladores en Chalco Norte es, en cuanto al transporte muy difícil en la medida en que cerca del 73% de la P.E.A. se desplaza al Distrito Federal o a otras localidades del area metropolitana, viajes que se realizan en su mayoría por la autopista. A esto hay que añadir que el 26% de la población en edad escolar se traslada al Distrito Federal debido a los fuertes deficits de aulas que presenta la zona, en particular en enseñanza media y media superior. Aún cuando la mayoría del abastecimiento en enseres y alimentos se realiza en la zona, la cantidad de un 30% que lo realiza en el D.F. es significativo. El 78% de los viajes corresponden al uso combinado autobus-metro y un 17% lo hace con el uso de "peseros" con el subsecuente alto costo que ello significa: en promedio la población laboral gasta \$180.00 diarios en transporte, casi el 20% del salario mínimo; el 81% de esa misma población ocupa dos horas y más diariamente en su transporte al trabajo.

Al interior de la cabecera concurren los principales porcentajes de viajes en cuanto a trabajo, escuela y abastecimiento se refiere. Cabe señalar no obstante que la dependencia con el Distrito Federal como fuente de empleos ha crecido recientemente de manera que el 73% de los viajes se realizan a esa entidad. El 42% de quienes viajan al área metropolitana lo hacen en pesero, lo que implica un alto costo promedio de

transporte diario \$ 320.00, solo el 32% utiliza autobus-metro.

2.5 Estructura Urbana

2.5.1. Estructura Urbana Actual

La estructura urbana de este centro de población esta definida por dos zonas, mismas que se encuentran separadas por un área actualmente agrícola, con fuertes presiones para ser ocupadas por asentamientos humanos

Dichas zonas son la cabecera municipal y el Valle de Chalco, este ultimo de reciente desarrollo.

Por lo que respecta a la estructura de la Cabecera Municipal, esta se encuentra definida por la avenida Cuauhtemoc misma que divide a la zona centro. Esta vialidad funciona como vía de enlace con la carretera México-Cuautla y esta a su vez comunica a esta zona del centro de población con la autopista y la carretera federal México-Puebla.

Asimismo, la Avenida Vicente Guerrero es otra vialidad estructuradora de la zona la cual cruza en sentido oriente-poniente a la cabecera municipal y la comunica directamente con el Distrito Federal y con San Gregorio Cuautzingo.

Con respecto a las concentraciones de equipamiento comercio y servicios como elementos estructuradores se tiene que es en el centro de la cabecera donde se concentran la mayor parte de estos, teniendo esta zona las funciones de centro urbano de cobertura regional

En relación al resto de la cabecera se tiene que es fundamentalmente habitacional y esta conformada por 4 barrios y 9 colonias.

Por lo que respecta al Valle de Chalco se tiene que este carece de elementos urbanos de relevancia que permitan jerarquizar su actual estructura urbana.

Sin embargo cuenta con vialidades que más que por su características físicas, por su función, son vías primarias como las calles Nicolas Bravo, Alfredo del Mazo y Xico que atraviezan la zona de norte a sur y la Av. Tenzonmoc y dos más, aun sin nombre definido, que la atraviezan de oriente a poniente, conformando así una estructura ortogonal que se completa con las Avenidas Las Torres y Central que la cruzan en diagonal. Estas vialidades están en condiciones de que en el futuro integren de manera adecuada el sistema vial primario de Valle de Chalco.

Esta zona de reciente crecimiento se ha desarrollado en forma horizontal, sin grandes variaciones en los usos del suelo, pues el habitacional es el predominante con un 95% existiendo comercio de barrio y casi una ausencia total de equipamiento urbano. Consecuencia de esta situación es el que no existen hasta el momento zonas consolidadas que jerarquicen y estructuren el Valle de Chalco como son centros de barrio o de distritos, subcentros, corredores urbanos, etc.

Por ello, el presente Plan ha de plantear las propuestas para generar una estructura urbana en base a vialidades, usos y destinos y concentraciones, que permitan a corto y mediano plazo hacer de Valle de Chalco una localidad con estructura y funcionamiento propio y a su vez integrado al contexto de este centro de población.

2.5.2 Usos del Suelo

Para fines del presente Plan se consideran dos grandes zonas que son la zona urbanizable con una superficie de 1,319 ha. y las áreas de preservación agrícola y ecológica con 4,822 ha. sumando un total de 8,141 ha. para el centro de Población. En relación a los usos urbanos --- (2,910 ha.) se tiene que se distribuyen de la siguiente manera:

El uso Habitacional que es el predominante abarca una extensión aproximada de 2,780 ha.

El uso mixto denominado así por la mezcla de vivienda con comercio, servicios y pequeños talleres ocupa una superficie de 9 ha. aproximadamente y se localiza en la zona centro de la cabecera municipal. Por lo respecta al equipamiento urbano y los servicios, ocupan un área de 116 ha. comprendiendo educación, salud, abasto, recreación y servicios públicos, existiendo 86 ha. en la cabecera municipal y 30 en Valle de Chalco.

La industria, inexistente actualmente en Valle de Chalco, en la cabecera ocupa solo 5 ha.

Por lo que respecta al área de crecimiento, este centro de población cuenta con una superficie de 409 ha. para este fin, de éstas, 234 ha. corresponden a tres grandes áreas libres que han quedado rodeadas prácticamente por los asentamientos humanos en el Valle de Chalco. Las ha que rodean a la cabecera municipal por el sur y oriente principalmente y 41 ha. que se encuentran entre los tres poblados del sur.

2.5.3 Equipamiento Urbano

En este aspecto cabe resaltar que uno de los factores determinantes en la posibilidad de ofrecer a futuro un adecuado equipamiento urbano en general, es la escasez de suelo destinado para este fin, ya que en Valle de Chalco el fraccionamiento de terrenos se hizo sin ningún control ni reglamentación alguna. Como consecuencia de ello, no se previeron los espacios necesarios para la construcción de los equipamientos que demanda la población que se ha venido asentando en los últimos años en este lugar, siendo esta zona donde se agudiza de manera relevante el déficit de equipamiento en detrimento de la población que allí habita. En tanto que en la cabecera municipal, se tiene en general una adecuada prestación de estos servicios, alcanzando incluso una cobertura regional

Así, se tiene que la situación actual en materia de equipamiento urbano es la que a continuación se describe

Educación.

Por lo que respecta al nivel pre-escolar. Se cuenta con un total de 78 aulas, requiriéndose, 191 por lo que el déficit es del orden de 113 aulas mismo que se resolvería con la construcción de 13 escuelas de 9 aulas cada una.

En relación al nivel básico el déficit es de 110 aulas que se solventaría con la construcción de 6 recintos de 18 aulas cada uno.

En cuanto al nivel medio básico, solo se cuenta con 46 aulas de las 127 que se requieren, por lo que es necesario construir 7 planteles de 18 aulas.

Para el nivel medio superior se requiere de edificar 2 escuelas de 18 aulas para abatir el déficit actual que es de 36 aulas.

Salud

La cobertura actual en este renglon es de 20 consultorios y 50 camas distribuidas en 1 unidad médica, 1 clínica y 3 hospitales existiendo un déficit de 83 consultorios y 50 camas, el que se resolvería, con la edificación de 22 unidades médicas de 3 consultorios cada una, 2 clínicas de 12 consultorios cada una y 1 clínica hospital de 100 camas^{1/}

Comercio y Abasto

En este renglon se tiene que por el momento existen 24-

^{1/} Se considera este nivel previendo la demanda futura mercados que suman 4,482 puestos, de acuerdo a las normas existentes hay un superavit en este renglon. Sin embargo, una gran cantidad de puestos están actualmente en desuso o en pésimas condiciones, lo cual se ha dado por un lado debido a la falta de disponibilidad de agua y energía eléctrica, y, por otro lado a la dificultad de abastecerse.

Por lo que respecta a tiendas conasupo se tiene que solo existen 2, por lo que es necesario construir 28 tiendas conasupo, 16 conasuper B y 4 conasuper A.

El rastro para abasto de carne, no existe por lo que se tiene que recurrir a municipios vecinos ó a sistemas clandestinos de matanza, por lo que se requiere construir una unidad para este servicio.

Recreación

En este rubro, lo relacionado con Parques, Jardines y Plazas es donde se presenta un déficit casi total pues actualmente, solo se cuenta con el Parque Municipal que se localiza en la cabecera, para satisfacer la demanda que genera la población se requiere de la habilitación de una plaza vivica y cuatro parques de barrio lo que implicaría disponer de 5.6 Ha. de suelo para este fin

Así mismo este centro de población cuenta con un centro deportivo y 23 canchas para la práctica de diversos deportes, de las cuales 12 se localizan en la cabecera municipal y 11 en Valle de Chalco, para complementar este servicio es necesario construir 3 centros deportivos más.

2.5.4. Tenencia de la Tierra

La superficie total del Municipio es de 27,442 ha. de estas, 15,916 que representan el 58% son ejidales, 4,940 ha son propiedad federal, con el 18%, 4,116 ha. son propiedad privada, que representa el 15% y 2,470 ha. que son el 9% no tienen tenencia definida aunque se considerarían tierras comunales.

Por lo que respecta al centro de población, este cuenta con una superficie aproximada de 8,141 ha. que significa el 30% del área total del municipio. De esta superficie 2,910 ha. que son el 35% han sido ocupadas por la zona urbana, generando fuertes problemas en relación a la tenencia de la tierra ya que el 76% (2,218 ha.) del crecimiento urbano se ha dado en suelo ejidal, provocando que la población que ahí habita enfrente problemas de irregularidad en la propiedad del suelo con las consecuentes carencias de servicios, infraestructura y equipamiento urbano. En estas condiciones, se tiene que en Valle de Chalco con una extensión de 2,141 ha ocupadas que significan el 73%, la ocupación del suelo este caracterizado de la siguiente manera en relación a la tenencia de la tierra: 1,959 ha. que son el 93% son ejidales, 126 ha. son propiedad privada y 13 ha propiedad federal que representan el 6% y 0.6% respectivamente.

Existen además 75ha. de propiedad estatal en la Hacienda de Xico y 259 ha. ejidales que aún cuando no están ocupadas, se encuentran rodeadas de asentamientos humanos, con estas áreas el Valle de Chalco suma 2,375 ha. Para Chalco cabecera la situación en este aspecto se ve cuenta como sigue: la propiedad privada abarca una extensión de 358 ha. y la tenencia ejidal 259 ha. que son el 64% y 36% del total, respectivamente, sumando un total de 617 ha.

Los poblados de Huiztilzingo, San Lorenzo Chimalpa y San Martín Xico suman 132 ha. localizados en su mayoría en suelo comunal o privado.

Como se puede observar, en este centro de población la venta ilegal del suelo ha sido factor fundamental para un crecimiento explosivo. Sustituyendo en la actualidad al municipio de Mezahualcoytl, ya que ahora el área se caracteriza por ser receptor de aque la población que por su nivel de ingresos queda fuera del mercado del suelo urbano y su alternativa es adquirir un predio parcelado y comercializado ilegalmente para satisfacer sus necesidades de vivienda.

2.5.5. Características de la Vivienda

En este centro de población actualmente existen 75,627 viviendas, distribuidas de la siguiente manera. En la cabecera municipal hay 4,923, que porcentualmente significan el 19% del total, en Valle de Chalco existen 18,495 que son el 76% del total y en los poblados del que el centro de población se localiza 1,202 viviendas que representan el 5%.

Con respecto a la vivienda, es en el Valle de Chalco donde se enfrentan los problemas más serios, pues se alejan en cierta medida las condiciones socio-económicas de la población y la mecánica de ocupación del suelo, producto de fraccionamientos ilegales.

Cabe señalar que esta zona carece prácticamente de los servicios de agua potable y drenaje, con respecto a la energía eléctrica, 95% se abastece en forma clandestina.

En relación a la calidad de la vivienda, la situación es la siguiente: 82% del total cuenta con un máximo de 3 cuartos por casa-habitación y 63% tienen techos de 40m² construidos, solo el 20% cuenta con techos de concreto y el 95% del total tiene muros de tabique y tabicon.

Con respecto a los servicios sanitarios solo el 0.14% de las viviendas cuentan con baño y para la construcción de las casas el 88% de la población ha recurrido a la auto-construcción.

Para Chalco cabecera la situación en este aspecto, es la siguiente: de 1981 a 1985 hubo un incremento de 1,427 viviendas, de estas, 981 (69%), se están edificando en forma progresiva y se localizan en las colonias, Culturas de México, Jardines Norte y Jardines Sur. Estas sumadas a las que ya existían (700) hacen un total de 1,681 casas habitación (34% del total) con carencias en la dotación de servicios de agua potable, drenaje, y energía eléctrica. En relación a la calidad de vivienda esta es similar a la descrita para Valle de Chalco, en construcción y existentes.

Las restantes 442 casas (31%) del incremento son viviendas terminadas que agregadas a las 2,300 que había suman 3,242, el 66% del total, que cuentan con los servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica domiciliar.

En aspecto que cabe señalar es que el deterioro por antigüedad y descuido ha provocado que aproximadamente el 55% de viviendas requieran de mejoramiento.

En los poblados del Sur existen 1,202 viviendas el 5% del total, dotadas casi en su totalidad de agua potable, drenaje y energía eléctrica.

Las características de la vivienda son las correspondientes a este tipo de asentamientos donde el adobe es el material básico para la construcción sin embargo se empieza a sustituir por materiales como el cemento, el hierro y alambres entre otros.

Alojar el nuevo crecimiento de la población pre-
vistos mediante políticas de densificación y sa-
turación de lotes baldíos

Evitar la ocupación de las áreas agrícolas prin-
cipalmente ejidales no urbanizables que aún
quedan libres en el Municipio

Integrar una bolsa de suelo, bajo el dominio público que permi-
ta integrar la mayor parte de la reserva para el crecimiento.
Destinar 305 Ha. de suelo entre cabecera municipal y Valle de
Chalco con el fin de establecer un parque metropolitano.

Lograr la consolidación de Chalco como una de las 17 ciudades
periféricas, que pueda funcionar de manera autosuficiente.

Establecer una estructura urbana conformada por distritos ha-
bitacionales en donde cada uno cuente con los servicios más
especializados en los centros y corredores urbanos.

Mejorar y ampliar la red vial primaria, articulándola con la-
del D.F. y el Municipio de Ixtapaluca y constituir redes tron-
cales de transporte colectivo que respondan a los requerimien-
tos de movilidad del Municipio.

Impulsar la implantación de fuentes de trabajo que eviten que
el centro de población se consolide como "ciudad dormitorio".

Objetivos

El control, ordenamiento y regulación del desarrollo urbano
de Chalco será acorde con los siguientes objetivos:

Limitar la expansión del área urbanizable a 3,319 ha. para
lograr hacia 1988 una población de 192,000 habitantes y una
población máxima de 500,000 habitantes.

Definir por medio del establecimiento de un lími-
te físico el crecimiento de las áreas urbaniza-
bles, evitando nuevos asentamientos fuera de este
límite.

Alojar el crecimiento demográfico del centro de
población que se estima en 43,000 habitantes
para 1988 de tal forma que ocupe preferentemente
los terrenos baldíos y áreas subutilizadas existen-
tes en el área urbana actual de 2,910.0 ha. con
una densidad promedio de 66 hab/ha y buscando in-
crementarla en el largo plazo a razón de 150 hab/ha

Regular los usos del suelo, la construcción y el
aprovechamiento de predios para fines privados o
públicos con el fin de alcanzar las densidades y
la estructura urbana prevista.

Regularizar 2,218 ha. de suelo urbano sobre terri-
nos ejidales en Valle de Chalco y Chalco de Díaz-
Covarrubias.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1. Estrategia General

En el presente Nivel Estratégico el Plan del Centro
de población Estratégico de Chalco señala las accio-
nes y programas necesarios para dar solución a la
problemática urbana; mejorar el nivel de vida de la
población y fortalecer su sentimiento de identidad,
arraigo y organización; apoyar el desarrollo de las
actividades productivas; mejorar las condiciones e-
cológicas de la zona; preservar su patrimonio histó-
rico y cultural y establecer el control, la ordena-
ción y regulación del territorio por medio de la
organización de los usos, reservas y destinos del
suelo.

En la estrategia se plantea prioritariamente detener
el crecimiento urbano sobre terrenos ejidales o de-
uso agropecuario aprovechando la gran cantidad de
áreas libres que aún quedan al interior de la man-
cha urbana, principalmente en Valle de Chalco, para
alojar en el futuro, una población del orden de los
quinientos mil habitantes que se estima, se alcanza
ra en el próximo siglo.

El ordenamiento del área urbana delimita zonas y es-
tablece usos permitidos y prohibidos, intensida-
des de construcción y/o densidades de población
corredores urbanos.

3.2. Condicionantes de Otros Niveles de Planeación

El nivel inmediato superior del presente Plan
es el Plan Estatal de Desarrollo Urbano el
cual establece para el Municipio de Chalco
Los siguiente lineamientos;

Limitar la expansión urbana del Municipio sobre
nuevas áreas debido a que el interior de su
perímetro actual es posible alojar casi a la
totalidad de la población que se prevé lleguen
en el largo plazo.

Conformar una reserva territorial patrimonial de 324 ha; 90 en la cabecera municipal y 234 en Valle de Chalco, que permita al Estado la incidencia en el mercado del suelo y la realización de programas de equipamiento urbano y vivienda progresiva ó institucional.

Preservar las áreas necesarias para la localización de los distintos equipamientos de cobertura regional y local, así como para la infraestructura.

Conformar una estructura urbana integral a través de la consolidación del Centro Urbano de Chalco de Díaz Covarrubias, el cual prestará servicio a nivel regional y el desarrollo de otro en Valle de Chalco, de atención local; así como el impulso a los subcentros y corredores urbanos, centros de barrio y vecinales, necesarios para que los distritos habitacionales puedan ser autosuficientes en los servicios cotidianos y evitar traslados innecesarios.

Impulsar la constitución de cooperativas para la producción y consumo de materiales de construcción para apoyar, junto con la asesoría técnica, las acciones de construcción y mejoramiento de vivienda.

Propiciar el desarrollo de conjuntos habitacionales de interés social y fraccionamiento social progresivo en las áreas de reserva, abriendo las posibilidades de acceso a la población de bajos recursos y aprovechando de manera óptima el suelo urbanizable.

Promover programas de cooperación para la construcción del equipamiento urbano básico, apoyando con material y asesoría técnica a la población que se integre a estos programas.

Establecer una estructura vial que integre a la Localidad de Chalco Norte (Valle de Chalco) con su entorno y permita particularmente una mejor comunicación con el resto de la zona-metropolitana

Organizar la estructura vial y del transporte al interior del área urbanizable dando prioridad a la circulación peatonal y de bicicletas a fin de fortalecer la comunicación local y regional y facilitar el traslado de los usuarios reduciendo tiempo y costo de transportación.

Construir circuitos de penetración vehicular del transporte colectivo y de servicios a las colonias del Valle de Chalco

por medio de obras públicas por cooperación.

Preservar los derechos de vía existentes y los que resulten necesarios como consecuencia del presente Plan, especialmente los de la vialidad primaria y secundaria.

Introducir los servicios de infraestructura básica para toda la población mediante programas de urbanización progresiva.

Preservar el área central de la cabecera municipal de acuerdo con su valor histórico y cultural, así como la zona arqueológica.

Evitar la degradación del suelo impulsando el distrito de riego en las zonas agrícolas y forestado y reforestando las áreas de valor ecológico.

Evitar la contaminación del suelo, agua y aire del centro de población controlando la ubicación de elementos conflictivos tales como los basureros, panteones y rastros.

3.4 Estructura Urbana Prevista.

3.4.1 Clasificación del Territorio.

El presente Plan zonifica el territorio del centro de población con 8,141 ha. en tres áreas básicas, las urbanas, las urbanizables y las no urbanizables. Dentro de las últimas será necesario impulsar el desarrollo de actividades agropecuarias, forestales y recreativas.

De la superficie total del centro de población el área urbana actual ocupa 2,910 ha., de las cuales corresponden al Valle de Chalco 2,141 ha, a la cabecera municipal 617 ha y a los poblados del sur 152 ha. Se considerarán áreas urbanizables 409 ha, de las que 234 se localizan en el Valle de Chalco; 134 en la cabecera municipal y 41 en los poblados del Sur las restantes 4,822 ha no son urbanizables. 1/

El límite del Centro de Población Estratégico de Chalco está determinado por los siguientes puntos de referencia:

Al norte, por el límite del Municipio de Ixtapaluca, corre en sentido poniente-orienta a lo largo del canal de la Compañía, hasta quinientos metros después de que éste atraviesa la carretera Federal México-Cuautla (V.O-V.1). 2/

notas: 1/ Ver plano "E-1 clasificación del Territorio".

2/ Número de vertice ó tramo referido al plano E-1

3.4.2

Estructura Urbana

La estrategia para conducir el desarrollo urbano del centro de población consiste en la ordenación de los usos del suelo en torno a los siguientes elementos estructuradores: centros urbanos; subcentros; corredores urbanos; distritos habitacionales; centros de barrio y unidades vecinales. Esta configuración del territorio, será objeto de estímulo para que se sustituya o modifique el tipo y la intensidad del uso -- suelo hasta cumplir satisfactoriamente los objetivos del Plan.

Clasificación de Elementos Estructuradores.

Centros Urbanos.

El primer elemento estructurador está conformado por dos centros urbanos, uno de ellos ubicado en la cabecera municipal -- y que se prolonga a las áreas de reserva del oriente; el otro, en Valle de Chalco en las áreas de reserva de Ayotla. Ambos -- centros concentrarán equipamiento especializado para la educación, el comercio, la recreación y la administración, a la vez de admitir una mayor densidad de construcción y población. El centro que corresponde a la cabecera municipal desempeñará -- además un papel regional al atender la zona sur-oriente del -- Estado. Al otro centro urbano se le dará fuerte impulso para -- que cubra las necesidades de la población del Valle de Chalco.

Subcentros urbanos.

Se definen cuatro subcentros urbanos que apoyen a los centros -- urbanos con los servicios que prestarán de tipo medio y comple -- mentario. En ellos habrá disponibilidad de suelo para el equi -- pamiento comercial, de abastos, administrativos, para la salud la enseñanza y para el uso habitacional de densidad alta, mez -- clado con los servicios. Atenderán a un rango de población de 100.000 habitantes y ocupará una superficie del orden de las -- 12 ha, cada uno.

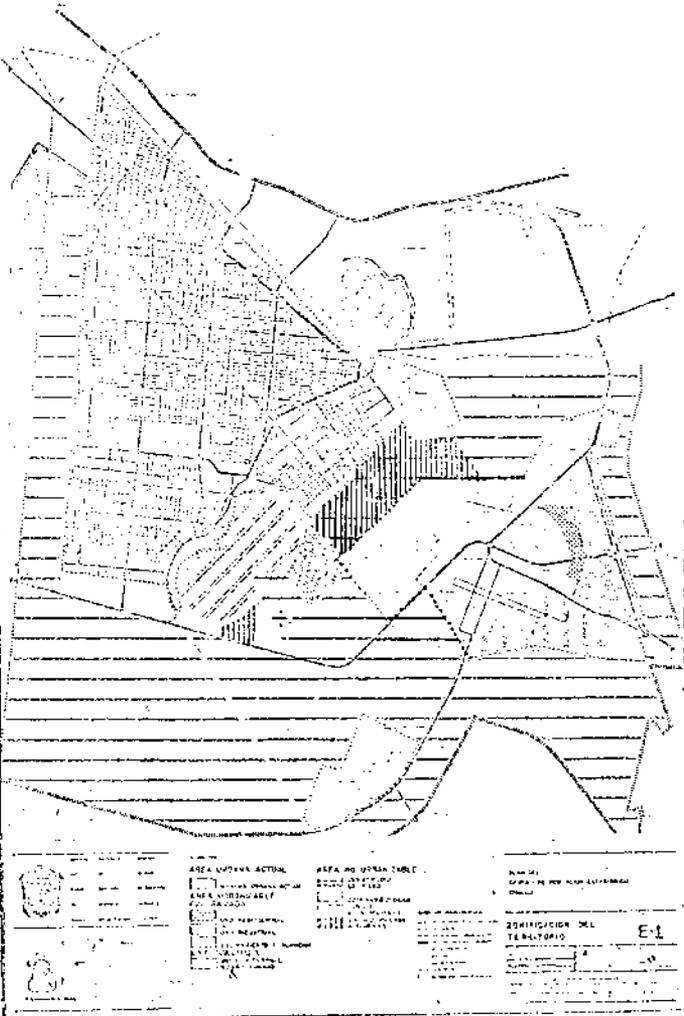
Los cuatro subcentros se localizan respectivamente en la zona de reserva de Ayotla, en la de Ixtayopan, en la Exhacienda de Xico -- y entre las colonias Providencia y Unión de Guadalupe.

Corredores Urbanos.

El corredor urbano es uno de los elementos básicos en la confor -- mación de la estructura urbana de cualquier centro de población -- ya que en el pueden ubicarse actividades que dinamizan la vida -- urbana

Se contemplan seis corredores urbanos, que consolidarán la acti -- vidad existente y fomentarán el comercio y los usos habitaciona -- les compatibles, así como servicios y pequeña industria o talle -- res artesanales.

Estos corredores se encuentran localizados sobre las áreas de -- confluencia inmediata a las principales vialidades, como son la -- Avenida Cuauhtemoc en la cabecera municipal y Nicolas Bravo, Al -- fredo del Mazo, Xico, Central y las Torres, en Valle de Chalco.



Al oriente, estos 500 metros constituyen una franja que bordea de norte a sur la misma carretera en su tramo correspondiente -- al libramiento de Chalco (V.I-V.3). En el sur-oriente, esa -- franja de quinientos metros termina en el Municipio de Cocotitlán, que constituye el límite del centro de población hasta -- que encuentra el cauce del Río Amecameca (V.3-V.9).

En dirección poniente continúa por el Río Amecameca hasta 500 -- metros antes de cruzar el camino a Mixquic (V.10). Hacia el -- poniente el límite del centro de población enmarca una franja -- de 500 metros paralela a esa misma carretera, hasta el punto -- en que dicha franja limita con la vía del ferrocarril (V.10-V.11). El límite continúa por la vía del ferrocarril hasta la carrete -- ra que va a Mixquic (V.11-V.12).

A partir de este punto, continúa hacia el poniente sobre el ca -- mine a Mixquic hasta encontrar el Río Amecameca (V.12-V.13). Si -- gue por este río hacia el poniente, hasta el límite entre el -- Distrito Federal y el Estado de México, y continúa hacia el -- norte hasta el límite del Municipio de Chalco con el de Ixtapa -- luca, cerrándose así la poligonal.

Distritos Habitacionales.

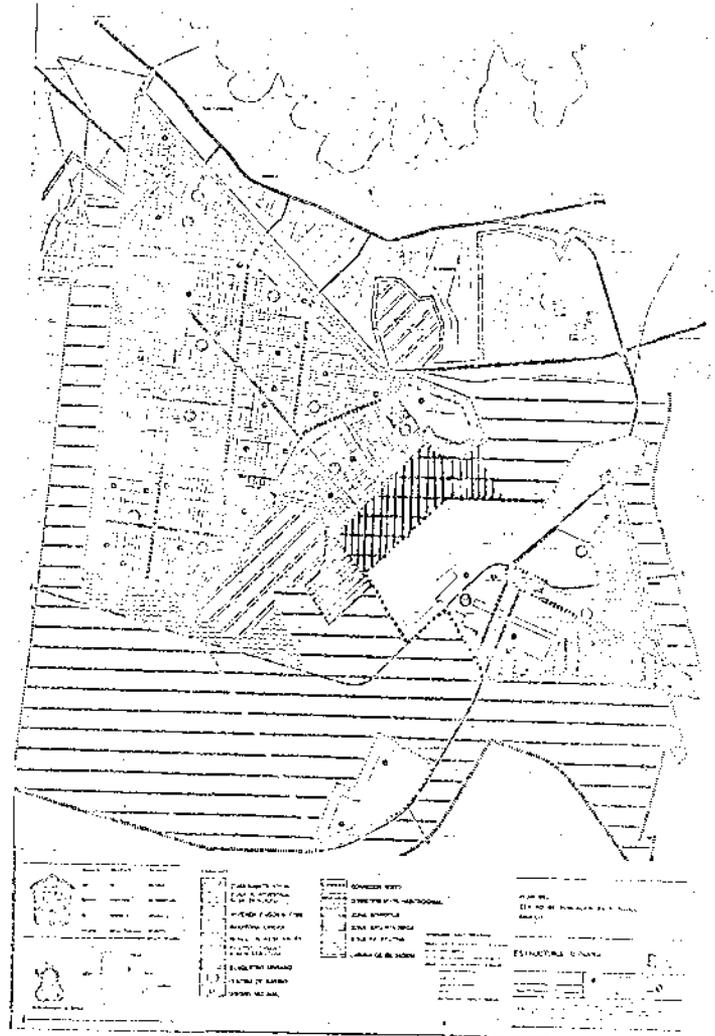
Las zonas habitacionales en Chalco norte han sido reagrupadas en cuatro distritos habitacionales o sectores cuyo rango de población oscila en los 100,000 habitantes. Cada distrito contiene tres barrios habitacionales, lo que hace un total de 12, a los que hay que añadir para fines de dosificación de equipamiento a los tres de la cabecera y a los tres poblados del sur. En consecuencia, el centro de población pasa a tener en total, 18 barrios y seis distritos. De esta manera cada barrio consta de alrededor de 30,000 habitantes como promedio y agrupa un cierto número de colonias y unidades vecinales cuyo rango de población es de 6,000 a 8,000 habitantes. Para efectuar la división en barrios se han tomado en cuenta la identificación actual de la población con su colonia, barrio ó poblado y los límites impuestos por la estructura vial, primaria y secundaria.

CENTROS DE BARRIO

Con la finalidad de establecer una dotación de equipamiento adecuado a la estructura urbana prevista, se contemplan centros de barrio, para la atención de 30,000 a 40,000 habitantes por cada uno de ellos. Los del primer rango abarcarán un área básica de 5.2 hectáreas y una complementaria de 2.0 hectáreas; y los del segundo rango, comprenderán un área básica de 7.0 hectáreas y otra complementaria de 2.7 hectáreas.

UNIDAD VECINAL

Para atender a la población en sus necesidades básicas e inmediatas, se prevee la dotación de centros vecinales cuya cobertura es de 7,500 a 10,000 habitantes. Los elementos básicos de éstos requieren, para el rango de 7,500 habitantes, un área de 14.5 hectáreas y para el rango de 10,000 habitantes de 1.9 hectáreas los elementos complementarios para ambos rangos precisan un área de 1.9 hectáreas y de 2.7 hectáreas respectivamente. Dentro de los elementos básicos se cuentan: jardín de niños, primaria, Compañía y jardín vecinal, en tanto que entre los elementos



complementarios previstos están clínicas de primera necesidad, plaza para tianguis, juegos infantiles, cancha deportiva y plaza cívica.

Estructura Vial:

La estructura vial consiste en un sistema ortogonal que une a las vialidades primarias con las vías regionales. De esta manera la estructura primaria se constituye por las avenidas Nicolás Bravo, Alfredo Del Mazo y Xicoténcatl en el sentido Norte-Sur; y las avenidas Tezozomoc y Sin Nombre que entornan la reserva de Sta. Catarina-Tecelma de Oriente a Poniente. Las principales vialidades de comunicación local son la Avenida Central que une dos subcentros urbanos y la Avenida de las Torres que liga en sentido Oriente-Poniente al Valle.

Para Chalco de Díaz Covarrubias se contempla la apertura de una vialidad secundaria que, en forma circular, unirá las tres unidades vecinales.

La comunicación entre Chalco Norte y la cabecera se llevará a cabo en base a dos grandes ejes. Uno de ellos, es la Autopista México-Puebla separando el flujo regional del local. El otro, es la carretera Chalco-Tlahuac, como elemento de unión entre "La Vaquita y la Av. Nicolás Bravo".

con la cabecera municipal"

3.4.3. Usos y Destinos del Suelo: su zonificación y normas.

Sobre la base de la estructura urbana prevista para el Centro de Población Estratégico de Chalco, se establecen 9 tipos de zonas, de las cuales 3 corresponden a habitación, 2 a usos mixtos 1 a industria, 2 a equipamiento y 1 de preservación ecológica. Las características de las zonas, los usos y destinos permitidos y prohibidos, así como las normas de ocupación y las restricciones federales y estatales que deberán observarse en las distintas áreas de predios del centro de población según la zona en que se ubiquen, se encuentran señaladas en las Tablas de "Normas de ocupación del suelo" y "Usos y Destinos", así como en los planos E-3 Usos y Destinos y R.F.E.-1 al R.F.E.-10 y Restricciones Federales y Estatales.

Se establecen las definiciones siguientes:

USOS GENERALES Y ESPECIFICOS: para los efectos de este plan de desarrollo urbano, son los usos que estas denominaciones se contemplan en las respectivas Tablas de Usos y Destinos del Suelo que integran el mismo.

USOS QUE GENERAN IMPACTO SIGNIFICATIVO: son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte puede repercutir preponderantemente en su área de influencia y que se señalan bajo las iniciales "UIS" en las Tablas antedichas.

INTENSIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO: son de acuerdo a las Tablas aludidas, el número máximo de viviendas permitidas, en el caso de uso habitacional; y para uso no habitacional la superficie máxima de construcción permitida resultante de sumar todos los pisos o niveles por construir con exclusión de los estacionamientos cubiertos que den servicio al inmueble.

USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS: son los que bajo estas denominaciones se señalan en las respectivas Tablas de Usos y Destinos.

RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES: son las que se señalan y precisan en los planos RFE-1 al RFE-7 y memoria descriptiva, que integran el presente plan de desarrollo urbano.

En el área no urbanizable se comprenden: la zona arqueológica de Xico; el parque metropolitano y la laguna de oxidación y regulación del Valle de Chalco.

3.5 Políticas y Lineamientos de Acción.

Suelo

Fijar físicamente el límite de crecimiento del área urbana, estableciendo señalamientos claramente identificables.

Instrumentar un programa de vigilancia para evitar la ocupación de las áreas no urbanizables, establecer el re-

gistro de excepción para los asentamientos que quedaron fuera al momento de la delimitación del área urbanizable y establecer el tamaño mínimo para los lotes no urbanos en 5,000 metros cuadrados a los que se debe restringir totalmente la dotación de servicios por parte del Municipio.

Instrumentar un programa de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos humanos ubicados sobre terrenos ejidales en Valle de Chalco y la Cabecera Municipal, considerando los siguientes ejidos y colonias:

Nombre de Ejido	Colonias	superficie (Ha.)
Tlalpizahuac	San Juan Tlalpizahuac y Darío Martínez	118
Ayotla	Del Carmen, Alfredo - del Mazo, Avandaro, - Santiago, Independencia, La Concepción, - Ampliación Emiliano - Zapata, María Isabel, Santa Cruz, Jardines, Avandaro, San Isidro - y Guadalupeana.	1,080
Santa Catarina	Santa Catarina y Ampliación Santa Catarina	199
Tlapacoys	Providencia, Union de Guadalupe y El Triunfo.	201
Estación Xico	Xico Nuevo y Xico Viejo.	361
Chalco	Emiliano Zapata, La Bomba, Las Bodegas, - San Miguel Jacalones, Prolongación Benito - Juárez, Culturas de México y Jardines.	259
T O T A L		2,218

Orientar ubicación de los nuevos pobladores de las áreas sub-utilizadas y lotes baldíos existentes en las 2,758 ha. de Valle de Chalco y de la Cabecera Municipal, prohibiendo los asentamientos que signifiquen una expansión del área urbana definida.

Integrar una reserva de suelo de 409 ha. para alojar a la población esperada en el largo plazo; 96 ha. en el ejido de Ayotla, 63 ha. en los ejidos de Tetelco e Ixtatopan, 98 ha. en el ejido de Mixquic, 90 en el de Chalco y 62 de propiedad privada.

Preservar y regularizar 188 ha. destinadas para equipamiento en unidades vecinales así como 116 ha. para equipamiento en centros de barrio.

Destinar 305 ha. del ejido de Chalco para la conforma

ción de un parque metropolitano.

Incorporar 429 ha. de suelos agrícolas de temporal al Distrito de Riego de Ixtapaluca.

Intensificar el uso del suelo comercial y de servicio en los centros y corredores urbanos. Preservar los derechos de vía necesarios para la conformación de la estructura vial requerida.

Evitar nuevos asentamientos en los terrenos agrícolas, que delimitan a Valle de Chalco y la Cabecera Municipal

Vivienda

Acciones Previstas:

Simplificar el trámite de autorización de vivienda en bloque para habitación de interés social y social-progresiva promovida por cualquiera de los sectores público, privado o social.

Iniciar el desarrollo de un fraccionamiento social-progresivo en el que se ofrezcan 3,200 acciones de lotes y servicios.

Promover la organización de la comunidad para que por medio de la participación comunitaria se lleven a cabo proyectos de mejoramiento urbano en toda el área urbana de Valle de Chalco y en las zonas de nuevo crecimiento de la cabecera Municipal.

Proporcionar asesoría técnica a la población con objeto de terminar 2,000 acciones de vivienda popular -- progresiva y vivienda media que se encuentra en la segunda etapa de construcción.

Promover la participación comunitaria para la producción. De esta forma será posible controlar los usos del suelo y el crecimiento demográfico del lugar, puesto que al quedar planteadas las diferentes zonas con sus correspondientes densidades, la población y superficie del centro de población tendrán un límite de crecimiento. El cambio de los usos responde a las acciones planificadas para otros sectores del desarrollo urbano, con el fin de prever las necesidades de suelo.

Las propuestas de la estrategia general tienen como finalidad constituir una estructura urbana donde se definan centros y subcentros urbanos, corredores de desarrollo de alta intensidad y se delimiten distritos formados por diferentes barrios y colonias

Debido al potencial agropecuario de los terrenos que rodean el área urbana, su crecimiento deberá realizarse a través de la densificación y saturación de las numerosas áreas baldías y se buscará aprovechar la posibilidad que se brinda de conformar una adecuada estructura urbana. Ini-

ciando la creación de los centros y subcentros urbanos e impulsando corredores de desarrollo.

La constitución de esta estructura deberá apoyarse en su inicio con acciones de fomento en estas áreas básicas de la estructura, estimulando las inversiones públicas y conduciendo las del sector público y social en dichos centros y -- ción y consumo de materiales de construcción con el fin de reducir la especulación con ellos.

Infraestructura

Acciones Previstas:

- Reforzar el sistema de abasto de agua potable por medio de carros tanque que sirva a la población de Valle de Chalco y las nuevas colonias de la cabecera.
- Iniciar la construcción de los tanques de almacenamiento de agua potable en el cerro de Xico.

- Habilitar la laguna de oxidación y regulación sobre 152 ha. al sur del Valle de Chalco

Dotar de agua potable, alcantarillado, alumbrado público y vialidad a través de programas de urbanización -- progresiva.

Dar prioridad a la aplicación de recursos para obras -- públicas por cooperación para las colonias que hayan iniciado el proceso de estructuración urbana y que vayan regularizando la tenencia de la tierra, como son La Bomba, Jacalones y Emiliano Zapata en la cabecera municipal y a las que lleven este proceso más avanzado en Valle de Chalco.

Impulsar la construcción de fosas sépticas, técnicamente adecuadas, a fin de evitar el fecalismo al aire libre y la contaminación del subsuelo.

Vialidad y Transporte.

Acciones Previstas:

- . Mejoramiento y pavimentación de las vías primarias -- de comunicación local, 6.2 Km. en Chalco Cabecera

- . Terracerías en vías primarias 17.40 Km. de enlace -- regional en Chalco Norte y 12.90 Km. de vías primarias interurbanas. Así mismo, terracerías en 19.40 Km. de vialidad secundaria.

- . Construcción de nuevos puentes sobre la autopista -- México-Puebla con una sección vial adecuada.

- . Elaboración de estudios para la conexión de las vías -- lidades primarias con la autopista México-Puebla.

- . Construcción de las vías laterales en la autopista -- México-Puebla

- . Adquisición de predios para la ubicación de termi-

nales de transporte urbano tanto en Chalco Cabecera como en Chalco Norte.

Reubicación de terminales de autobuses y de sitios de transporte colectivo localizadas sobre derechos de vías principalmente en Chalco Cabecera.

Elaboración de estudios de señalamiento de tránsito de zonas urbanas.
Mejorar las condiciones de acceso y salida de la autopista México-Puebla,

Introducir el sistema de transporte al interior de Valle de Chalco, apoyándose en la estructura vial planeada.

Articular la red de vialidad principal del municipio de Chalco con la vialidad del Municipio de Ixtapaluca, de manera que funcione como una sola unidad

Equipamiento.

Acciones Previstas:

Concepto	aulas	unidades	acción
Educación			
Jardín de Niños	102	17	apoyo técnico y construcción
Primaria	108	9	"
Secundaria	180	10	"
Normal	12	1	construcción
Salud			
	M ²	unidades	
Unidad Médica de primer contacto	8,400	8	construcción
Cruz Roja Municipal	300	1	mejoramiento
Clinica Hospital	1,050	1	construcción
Comercio y Abasto			
Conasupo B	3,600	12	construcción
Conasuper A	20,000	4	construcción
Mercado	3,360	4	construcción

Fomentar la participación de la población en la vigilancia de predios destinados a Unidades Vecinales y Centros de Barrio.

3.6. Normas Para la Dotación de Servicios Mínimos de Infraestructura y Equipamiento.

Se establece a continuación normas mínimas de infraestructura y equipamiento urbano.

Servicios Mínimos de Infraestructura:

Agua Potable

Dotación por medio de hidrantes públicos, uno por cada 40 viviendas

Drenaje Sanitario

Dotación de colectores a cielo abierto, conectados a un colector general.

Servicios Mínimos de Equipamiento:

Central de Abastos	20,000	1	construcción
Rastro	25,000	1	construcción

Servicios

Cementerio	57,000	1	habilitación
Depósito de Basura	49,800	1	habilitación

Cultura y Recreación

Parque Metropolitano	31050,000	1	habilitación
----------------------	-----------	---	--------------

. Introducción de servicio de limpia en Chalco y Chalco Norte

. Establecer programas de mejoramiento para el equipamiento actual.

- Imagen Urbana y Medio Ambiente

Acciones Previstas:

- Reforestación y conservación del Cerro de Xico.
- Conservación e impulso de la zona arqueológica.
- Elaboración de estudios para incrementar la productividad de las zonas agrícolas actuales.
- Forestación de las vialidades primarias y creación de un programa de vivero para la reforestación de Chalco - Norte

- Participación de la Comunidad

- Impulsar la intervención de las asociaciones de colonos en la difusión del Plan entre la comunidad así como su participación en programas de mejoramiento urbano

Jardín de niños

Número de aulas	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de influencia
3	924 m ²	240 m ²	2.310	350 m.
6	1 485 m ²	420 m ²	7.020	350 m

Primaria

Número de aulas	Sup. del terreno	Sup. construida	Población servida	Radio de influencia
6	1.850 m ²	420 m ²	1.144	350 m.
12	2.320 m ²	960 m ²	6.500	350 m.

Secundaria

Número de aulas	Sup. del terreno	Sup. construida	Población servida	Radio de influencia
-----------------	------------------	-----------------	-------------------	---------------------

18	7.600 m ²	3.180 m ²	47.760	670 m.
----	----------------------	----------------------	--------	--------

Salud
Clínica

Nº de consultorios	Sup. del terreno	Sup. construida	Población servida	Radio de influencia
4	760 m ²	300 m ²	17.040	670 m.

Clínica Hospital

Nº de consultorios	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de influencia
14	2,260 m ²	1,050 m ²	100,000	1,340 m.

- Abasto
Tianguis mercado

Número de puestos	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de influencia
20	1,260 m ²	280 m ²	2,600	335 m
60	1,260 m ²	840 m ²	7,800	335 m.

- Recreación
Jardín Vecinal

Superficie del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de influencia
2,500 m ²	50 m ²	5,000	670 m.
5,000 m ²	90 m ²	5.000	670 m.

3.7 Normas para el Estacionamiento de Vehículos.

El espacio para estacionamiento que deberá contemplarse en cada edificación de acuerdo al tipo de uso del suelo a la superficie de construcción ó al número de elementos con que cuenten, deberá sujetarse a las normas siguientes:

Uso del Suelo	Nº de Cajones/Unidad
Habitación Unifamiliar	1/ hasta 100 m ² construidos
	2/ de 101 a 150 m ² construidos
	3/ de 151 a 250 m ² construidos
	4/ de más de 250 m ² construidos
Habitacional Plurifamiliar	1/ hasta 100 m ² construidos
	1.5/ de 101 a 150 m ² construidos
	2/ de 151 a 250 m ² construidos
	3/ de más de 250 m ² construidos
Oficinas	1/ 20 m ² construidos
Bancos	1/ 15 m ² construidos

Comercio de Productos y servicios básicos 1/ 40 m² construidos cuando excedan de 120 m² de construcción

Comercio de Materiales para construcción 1/ 150 m² de terreno

Comercio de Productos y servicios Especializados 1/ 20 m² construidos cuando excedan de 120 m² de construcción

Talleres de Servicio 1/ 30 m² construidos cuando excedan de 120 m² de construcción

Baños Públicos 1/ 30 m² construidos cuando excedan de 100 m² de construcción

Comercio para venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos en general 1/ 30 m² construidos cuando excedan de 120 m² de construcción

Establecimiento para el servicio de lavado y engrasado de vehículos 1/30 m² de terreno

Centros Comerciales 1/ 30 m² construidos

Mercados 1/ 35 m² construidos

Centros de Abasto 1/40 m² construidos

Rastros 1/40 m² construidos

Establecimientos con servicios de alimentos 1/30 m² construidos cuando excedan de 120 m² de construcción

Establecimientos con Servicio de Alimentos y bebidas alcohólicas 1/ 25m² construidos

Bodegas y Depósitos - Múltiples 1/ 75 m² construidos

Gasolineras no requieren

Centro de Consultorios sin encamados 1/35 m² construidos

Hospitales y Sanatorios 1/ 2 camas

Educación Elemental y primaria 2/ aula

Educación Media 3/ aula

Educación Media Superior 6/ aula

Educación Superior e Instituciones de Investigación 12/ aula

Educación Física y Artística	12/aula
Instalaciones Religiosas	1/ 125 m ² construidos
Centros de Espectáculos culturales y recreativos	1/ 5 espectadores
Centros Culturales	1/ 60 m ² construidos
Instalaciones para la recreación y los Deportes	1/ 265 m ² construidos
Instalaciones para Deportes de exhibición - al aire libre	1/ 10 m ² construidos para espectadores
Clubes e Instalaciones campestres	1/ 700 m ² terreno
Parques y Jardines	1/ 1000 m ² terreno
Hoteles Moteles y Albergues	2/ cuarto
Instalaciones para la seguridad Pública y procuración de Justicia	1/ 50 m ² construidos
Funerarias y Velatorios	1/50 m ² construidos
Cementerios	1/ 200 m ² terreno
Terminales e Instalaciones para el transporte	1/ 80 m ² construidos
Centrales Telefónicas y torres de transmisión	1/ 60 m ² construidos
Industria de cualquier Tipo	1/ 20 m ² construidos

Ademas:

- I. En vivienda plurifamiliar, se deberán prever en estacionamiento para visitantes a razón de 1 cajón por cada 6 viviendas .
- II. En el estacionamiento para visitas los espacios deben disponerse de manera que, para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro. Sin embargo, se podrá aceptar el estacionamiento en cordón siempre y cuando el espacio sea de 6.00 por 2.40 metros, pudiendo ser en un 55% de 4.80 por 2.00 m. para coches chicos.
- III. En los establecimientos públicos o privados que no sean de auto-servicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que, para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- IV. La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

- V. Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 50% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios sujetos a demanda de espacio para estacionamiento a diferentes horas.
- VI. Los cajones de estacionamiento para coches grandes serán de 5.00 por 2.40 metros; y para coches chicos, de 4.20 por 2.20 metros, no pudiendo ser la superficie por cajón de estacionamiento inferior a 23.m², para comprender las circulaciones.
- VII. Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad deberá establecerse el acceso al estacionamiento respectivo por esta última calle.
- VIII. En caso de las escuelas, además de los requerimientos establecidos deberán preverse las áreas de acceso-desceso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
- IX. Cualquier otra edificación se sujetará a estudio y resolución de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- X. Se podrán reducir los requisitos fijados en las disposiciones anteriores hasta en un 50% para distritos populares y previa autorización del Ayuntamiento y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

3.8. Planos

Integran el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, para todos sus efectos legales, los planos que a continuación se indican:

- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Estructura Urbana
- E-3 Usos y Destinos
- E-4 Programas
- RFE-1 al RFE-10 Restricciones Federales y Estatales.

4. EPILOGO

Este Plan en su elaboración fué sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular por intermedio de los Consejos de Colaboración Municipal y aprobado en sesión de cabildo por el H. Ayuntamiento de Chalco con fecha 24 de Enero de 1984 y por la XLVIII Legislatura del Estado con fecha 13 de Septiembre del mismo año, habiéndose seguido igual procedimiento para las modificaciones al mismo, las cuales fueron aprobadas por el H. Ayuntamiento en sesión de cabildo del 6 de Diciembre de 1985

CERTIFICAMOS que la presente es la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Chalco, aprobada por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha 13 de enero de 1987, Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.C. Diputados Secretarios:

PROFR. HEORICA LUNA CANACHO.

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ

