



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE MÉXICO



MEXICALTZINGO

Gobierno que Sirve con Pasión  
2022-2024

## PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO



JUNIO 2023

JULIA GARCÉS RÍOS  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO



*'2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México'*

MEXICALTZINGO, ESTADO DE MEXICO A 14 DE JULIO DE 2023.

No. DE OFICIO: PMM/PM/182/2023.

ASUNTO: SOLICITUD PUBLICACIÓN PMDUM.

**MTRA. NINA CAROLINA IZÁBAL MARTÍNEZ.**  
**DIRECTORA GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA**  
**DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA.**  
**P R E S E N T E.**

Por medio de este conducto y en alcance al oficio número 22400001A000000/288/2023 mediante el cual se emite el Dictamen de Congruencia del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo en el cual se precisa que es congruente con los objetivos, políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano, al respecto le comunico:

Que con fundamento en el art. 5.20 del Código Administrativo del Estado de México y el art. 33 de su reglamento ha sido aprobada la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, Estado de México, en la SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO, de fecha 06 de julio del 2023 celebrada el 06 de julio del 2023, derivado de lo anterior, le solicito de la manera más atenta la publicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, Estado de México en el Periódico Oficial "Gaceta de Gobierno". Anexando la siguiente información:

- 3 carpetas impresas con el contenido del documento del Plan con anexos gráficos y tabla de usos de suelo (2 originales y 1 copia simple).
- Acta de Cabildo.
- Dictamen de Mejora regulatoria.

Sin más por el momento agradezco su atención y quedo al pendiente para cualquier duda, aclaración y/o comentario al respecto.

**ATENTAMENTE**



**ARIADNE SARAY BENITEZ ESPINOZA**  
**PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**



C.c.p. Archivo.

CALLE INDEPENDENCIA PONIENTE NO. 100, COLONIA CENTRO, MEXICALTZINGO, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 52180  
CORREO: mexicaltzingo2022.2024@gmail.com





MEXICALTZINGO  
Gobierno que Sirve con Pasión  
2022-2024

'2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México'

**ASUNTO: CERTIFICACIÓN  
PMM/SA/CERTIFICACIÓN/587/2023.**

EL QUE SUSCRIBE, LICENCIADO EN DERECHO CARLOS EDUARDO SÁNCHEZ GARCÍA, SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE MEXICALTZINGO, ESTADO DE MÉXICO 2022-2024; CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 91 FRACCIÓN X DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO.....

..... CERTIFICA.....

QUE EN LA SEPTUAGÉSIMA SEGUNDA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO DE FECHA SEIS DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS, EL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA FUE APROBADO POR MAYORÍA DE VOTOS, EMITIÉNDOSE EL ACUERDO QUE A LA LETRA DICE:...

..... ACUERDO.....

**ACUERDO/MEXGO-AYU/002-2023**

**PRIMERO.** SE APRUEBA Y AUTORIZA EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO; LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 115, FRACCIÓN V, INCISO A, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; Y LOS ARTÍCULOS 31 FRACCIÓN I, Y 96 SEXIES FRACCIÓN IV, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

**SEGUNDO.** NOTIFÍQUESE POR ESCRITO A LUIS EFREN MUCIÑO RODRÍGUEZ, DIRECTOR DE OBRAS PÚBLICAS, Y A JULIA GARCÉS RÍOS, DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO, LA DETERMINACIÓN TOMADA EN EL PRESENTE ACUERDO.

**TERCERO.** NOTIFÍQUESE POR ESCRITO A LAS ÁREAS INVOLUCRADAS LA DETERMINACIÓN TOMADA EN EL PRESENTE ACUERDO.

**CUARTO.** PUBLÍQUESE ESTE ACUERDO EN LA GACETA MUNICIPAL DE MEXICALTZINGO, EN LOS MEDIOS ELECTRÓNICOS Y EN LOS ESTRADOS DEL AYUNTAMIENTO EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 48 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

**QUINTO.** EL PRESENTE ACUERDO ENTRA EN VIGOR EL DÍA DE SU APROBACIÓN.

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO POR MAYORÍA DE VOTOS.

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN PARA LOS USOS Y FINES LEGALES A QUE HAYA LUGAR A LOS DIEZ DÍAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTITRÉS.....

.....DOY FE.....

LIC. CARLOS EDUARDO SÁNCHEZ GARCÍA  
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO DE  
MEXICALTZINGO, ESTADO DE MÉXICO  
2022-2024.



AYUNTAMIENTO  
SECRETARÍA

CALLE INDEPENDENCIA PONIENTE NO.100, COLONIA CENTRO, MEXICALTZINGO, ESTADO DE MÉXICO, C.P. 52180  
CORREO: mexicaltzingo2022.2024@gmail.com



"2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México".

Toluca, Estado de México, a 26 de junio de 2023.

Oficio No. 22400001A000000/288/2023.

LIC. ARIADNE SARAY BENÍTEZ ESPINOZA  
PRESIDENTA MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
DE MEXICALTZINGO, ESTADO DE MÉXICO  
P R E S E N T E

En atención a su oficio PMM/PM/118/2023, recibido en esta Dirección el 23 de mayo de 2023, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México. Al respecto le comento que, con base en las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDUEM); y

#### CONSIDERANDO

Que esta Dirección General es competente para emitir el presente dictamen de congruencia, en términos de los artículos 26, 115 fracción V, inciso A), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 10 fracción VII, 23 Fracción IV y V, 40, 42, 43, 44, 45 y 46 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 15 y 139 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19 fracción VIII y 31, fracción III, IV y V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.9 fracción II, 5.17 fracción III, 5.18, 5.19, 5.20 fracción II y 5.31 y 5.32 del Código Administrativo del Estado de México; 35 y 36, y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y 11 fracción IV del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

Que el H. Ayuntamiento de Mexicaltzingo en el ejercicio de lo previsto en el numeral 5.10 fracción I del Código Administrativo del Estado de México, llevó a cabo la consulta pública de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, en el periodo comprendido del 24 de febrero del 2023 al 27 de marzo del 2023; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 01 y 09 de marzo de 2023, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio respecto a la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta pública y las constancias que de dicho proceso emanan.

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

#### DEL CONTENIDO

El contenido del proyecto de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México, es congruente con lo que determina la normatividad vigente en su Artículo 5.19 Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 30 de su Reglamento.



PÁGINA 1 DE 7

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA

Av. Hidalgo poniente 203, segundo piso, col. Centro, C.P. 50000, Toluca, Estado de México  
Tels.: (01 722) 214 77 71 y 215 56 19.

“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

#### DEL MARCO JURÍDICO

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

La competencia de las autoridades estatales y municipales; el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano; la obligación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano a sujetarse a los objetivos, políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y las normas para la elaboración, modificación, aprobación, publicación e inscripción de los Planes de Desarrollo Urbano.

#### DEL LÍMITE MUNICIPAL

Corresponde al que se determina en la división política administrativa del Estado de México, de conformidad con el Artículo 7 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

#### CONGRUENCIA CON INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN NACIONAL Y ESTATAL

El Proyecto de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, retoma lineamientos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, en lo concerniente al Sistema Urbano del Estado de México, correspondiendo su clasificación como municipio “Urbano Pequeño”; define sus Áreas de Ordenamiento y Regulación (AOR), identificando así sus características básicas y potencialidades que se emplean para formar ejes estructuradores, alineándose a sus políticas, estrategias, programas e instrumentos.

#### DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL

El proyecto de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo presenta proyecciones demográficas al año 2042, en las cuales se identifican tendencias en cuanto a distribución de la población y a requerimientos de suelo, vivienda, equipamiento y servicios basados en información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019, por lo que las proyecciones son congruentes con el instrumento de nivel estatal.

#### IMAGEN OBJETIVO

El municipio de Mexicaltzingo se convertirá en un municipio especializado en comercio y servicios, aprovechando el eje de desarrollo que permite la comunicación con la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y su conexión con la Región Centro País, aunado a esto se prevé la ampliación, conservación y mejoramiento de la estructura vial local, lo que facilita el desplazamiento de la población al interior del municipio de Mexicaltzingo y sus diferentes localidades, además de mejorar la comunicación con los municipios vecinos. Las actividades agropecuarias en un largo plazo incrementarán la productividad gracias a que las zonas agrícolas, se tecnificarán otorgando apoyos a través de programas de los gobiernos tanto federal como estatal, fortaleciendo el arraigo de la población a estas actividades y mejorando la economía local de las familias.



“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

## DE LOS OBJETIVOS

### Objetivos de Ordenamiento Territorial

- Definir las zonas urbanizables para el crecimiento de la cabecera municipal y el reconocimiento de las zonas ocupadas sin uso de suelo urbano como es la colonia San Isidro.
- Determinar las condiciones de aptitud, vocación del suelo, factibilidad de servicios, y de las restricciones derivadas de la infraestructura instalada y por riesgos naturales.
- Aplicar las normas establecidas en el PMDU, evitando asentamientos irregulares en el municipio.
- Mitigar los riesgos de los asentamientos humanos en los que presentan una vulnerabilidad alta y en su caso de no existir medidas de mitigación, reubicarlos.
- Proteger de manera prioritaria las áreas agrícolas, principalmente aquellas que presentan condiciones de alta productividad.
- Reducir la contaminación ambiental y minimizar el impacto de actividades urbanas y productivas en el entorno ecológico.
- Promocionar nuevas áreas de crecimiento urbano buscando que adopten ecotecnologías que permitan que el desarrollo de estas zonas se realice con criterios del cuidado y preservación del medio ambiente.

### Objetivos de Ordenamiento Urbano e Imagen Urbana

- Conservar, restaurar e incrementar el patrimonio histórico del municipio, definiendo una identidad e imagen urbana para el municipio.
- Evitar los asentamientos irregulares y evitar su regularización en los casos que se localicen en zona de riesgo.
- Generar un ordenamiento urbano orientado al cuidado del medio ambiente y conservación de los recursos naturales.
- Impulsar los usos mixtos al interior de la cabecera municipal y de las zonas urbanizables que permitan disminuir la movilidad de la población.
- Promocionar la ocupación de los baldíos al interior de las áreas urbanas, con la finalidad de aprovechar al máximo los servicios urbanos básicos.
- Establecer los usos de suelo y normatividad a aquellas zonas que cuenten con potencial para impulsar las actividades económicas.
- Promover el desarrollo sustentable de aquellas zonas que se incorporen al desarrollo urbano del municipio de Mexicaltzingo.
- Generar una cultura ambiental en la población de Mexicaltzingo orientada a la protección y conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad.

### Objetivos de Ordenamiento Sectorial

- Atender la demanda de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento garantizando el suministro de agua.
- Ampliar la cobertura y eficientar el servicio de alumbrado público con una red moderna, eficiente y sustentable.



“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

- Promover la construcción, mejoramiento y dotación del equipamiento necesario para mejorar la calidad de vida de los habitantes y visitantes.
- Impulsar el mejoramiento de la vivienda, el rescate de espacios públicos y de los sitios con valor histórico y cultural.
- Mejorar el servicio de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), buscando minimizar la huella de carbono.
- Mejorar la conectividad y las condiciones de vialidades, carreteras y caminos del municipio de Mexicaltzingo.
- Mejorar las condiciones de la vivienda de Mexicaltzingo de tal manera que permita el acceso de la población a una vivienda adecuada de acuerdo con los 7 elementos establecidos en el Plan Nacional de Vivienda.
- Propiciar que las actividades agropecuarias sean negocios rentables para productores y atractivos para inversionistas.
- Contar con infraestructura y/o tecnología que permitan aprovechar eficientemente el potencial hidrológico para usos agrícolas y de consumo humano.

## DE LAS POLÍTICAS

### Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Orientado al Transporte

Mexicaltzingo cuenta con 4 localidades incluyendo su cabecera municipal, las localidades presentan dinámicas poblacionales diferentes y con características físicas sociales y económicas propias, por lo que, para generar un ordenamiento territorial, se aplica una política específica para cada una de las localidades, siendo las siguientes:

De impulso: Aplicable a la colonia de San Isidro.

De consolidación: Aplicables a las colonias de San Mateo Mexicaltzingo, Mazachuico y el Calvario.

### Políticas de Ordenamiento Urbano e Imagen Urbana

- La política de usos mixtos que se impulsará en el municipio de Mexicaltzingo buscará que las viviendas puedan contar con usos complementarios, principalmente en aquellos casos que se ubiquen en los corredores urbanos donde existe un mayor flujo de personas y vehículos.
- Se promoverá en Mexicaltzingo un desarrollo sostenible en todo el municipio, con la utilización de ecotecnias, ecotecnologías y elementos de diseño sustentable.
- Encauzar al aprovechamiento en áreas urbanas que presenten condiciones favorables para el crecimiento, así como las condiciones para la ubicación de actividades productivas y para el incremento demográfico.
- Fortalecer y mejorar la imagen urbana de la cabecera municipal, así como incrementar el patrimonio cultural e histórico del municipio con la finalidad de fomentar el turismo al municipio.



“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

#### Políticas de Ordenamiento Sectorial

- Ampliar y dar mantenimiento a las obras de infraestructura y equipamiento que permitan a los habitantes contar con servicios públicos de calidad.
- Impulsar las actividades económicas del municipio, principalmente aquellas que generan una derrama económica para el mismo por lo cual se establecerá la normatividad y usos de suelo que permitan la instalación de empresas que abonen al desarrollo económico.
- Impulsar la participación privada en la introducción de infraestructura y equipamiento para la atención de necesidades de los habitantes de Mexicaltzingo.
- Vincular la fuerza laboral existente en Mexicaltzingo, con la factibilidad de suelo urbano que permita la atracción e instalación de empresas que generen empleo con el menor impacto ambiental posible.
- Impulsar las actividades del sector primario, que permitan el aprovechamiento y conservación de áreas destinadas a la agricultura y ganadería.
- Instalar la infraestructura y equipamiento que facilite la extracción de los productos agrícolas y su distribución en el mercado local y regional.
- Ampliar y dar mantenimiento a la estructura vial entre la cabecera municipal y las localidades mediante una estrategia que ayuden a comunicar las comunidades con cabecera municipal.
- Privilegiara al peatón en todo momento para contar con una movilidad adecuada, además de generar una movilidad sustentable, que procure disminuir los impactos adversos al medio ambiente.

#### DE LAS ESTRATEGIAS

##### En materia de Ordenamiento Territorial.

Para determinar la estrategia territorial para el municipio de Mexicaltzingo y con la finalidad de que sea congruente con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México de 2019, se toma como referencia la propuesta de ordenamiento territorial el Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT), para poder aplicar esta estrategia, se constituyen las Áreas de Ordenamiento y Regulación y sus estrategias de la siguiente manera.

##### En Áreas Urbanas

- Se plantean acciones de usos mixtos que permitan combinar el uso habitacional con actividades económicas ya sean comerciales, industriales o de servicios siempre y cuando no genere un riesgo adicional a los habitantes y sus pertenencias.
- Se promueve la redensificación con la finalidad de aumentar el aprovechamiento urbano de estos predios.

##### En Áreas Rurales

- Favorecer el incremento de la productividad agropecuaria para evitar la subdivisión y venta de lotes, así como proporcionar servicios públicos de forma eficiente para localidades de tipo rural.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA

Av. Hidalgo poniente 203, segundo piso, col. Centro, C.P. 50000, Toluca, Estado de México  
Tels.: (01 722) 214 77 71 y 215 56 19.

“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

#### En materia de Ordenamiento Urbano.

En cuanto al ordenamiento urbano se observa el sistema de ciudades y regiones urbanas, en el que es básica la articulación que se da entre Mexicaltzingo y las ciudades colindantes principalmente entre Metepec y Calimaya, misma que se aprecia a través de los ejes de desarrollo y enlace que sirven para detonar el desarrollo económico del municipio.

El PEDU menciona que las localidades de tipo urbano pequeño obtienen niveles bajos de competitividad, como es el caso de Mexicaltzingo, por lo que se deberá de integrar una estrategia que permita aprovechar los factores externos, como lo es la Carretera Federal Toluca - Tenango, así como la sinergia que se tiene con las áreas industriales, comerciales y habitacionales con los municipios colindantes.

En cuanto al sistema de sustentabilidad de las ciudades, se observa que el municipio de Mexicaltzingo, la estrategia está orientada al máximo aprovechamiento de los recursos con la finalidad de emitir la menor cantidad de carbono al ambiente.

#### En materia de Ordenamiento Sectorial.

- Mejoramiento urbano.
- Impulsar los usos mixtos, que en las áreas urbanas se puedan desarrollar actividades adicionales a la vivienda.
- Impulsar la movilidad sustentable.
- Se deberá realizar un reordenamiento vial que permita mejorar la infraestructura destinada a la utilización de bicicletas y espacios para caminar.
- Creación y ampliación de la red vial y el sistema de transporte.
- Instalación de estacionamientos en la zona centro, con el fin de evitar la obstrucción de las vialidades.
- Se promueve la reforestación urbana.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes, la Modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México, respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se ha tenido a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

PRIMERO.- Se emite el Dictamen de Congruencia para la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.

SEGUNDO.- Para validez jurídica de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.20 fracciones II y III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 35 fracción IV de su Reglamento, el presente Dictamen de Congruencia deberá integrarse textualmente a su contenido, en su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA

Av. Hidalgo poniente 203, segundo piso, col. Centro, C.P. 50000, Toluca, Estado de México  
Tels.: (01 722) 214 77 71 y 215 56 19.

“2023. Año del Septuagésimo Aniversario del Reconocimiento del Derecho al Voto de las Mujeres en México”.

- TERCERO.- De conformidad a lo previsto en el artículo 1.15 fracción II del Código Administrativo del Estado de México, el Dictamen de Congruencia queda sujeto a la realización de la condición suspensiva que dentro del plazo de **diez días siguientes a la recepción del presente**, la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo sea aprobado en sesión de Cabildo, consecuentemente, la falta de realización de la modalidad establecida tendrá como efecto la extinción del presente acto administrativo.
- CUARTO.- El H. Ayuntamiento de Mexicaltzingo solicitará la publicación de la modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, para lo cual remitirá la modificación del Plan con todos sus antecedentes y anexos gráficos, en documento electrónico y en dos versiones físicas, anexando copia certificada del acta de sesión de Cabildo en el que conste su aprobación, en virtud de lo establecido por el artículo 33 fracción VIII.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la ciudad de Toluca Estado de México, a los veintiséis días del mes de junio de dos mil veintitrés.



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA  
AYUNTAMIENTO  
EDOMEX  
DECISIONES FIRMES. RESULTADOS FUERTES.  
MTRA. NINA CAROLINA IZÁBAL MARTÍNEZ  
ESTADO DE MÉXICO  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA

C.c.p. Lic. Alfredo del Mazo Maza.- Gobernador Constitucional del Estado de México.  
C. Luis Felipe Puente Espinosa.- Secretario General de Gobierno.  
Lic. Rafael Díaz Leal Barrueta.- Secretario de Desarrollo Urbano y Obra.  
Urb. Rodrigo Alonzo Muñiz.- Director de Planeación Urbana y Regional.  
Archivo.

PÁGINA 7 DE 7



SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN URBANA

Av. Hidalgo poniente 203, segundo piso, col. Centro, C.P. 50000, Toluca, Estado de México  
Tels.: (01 722) 214 77 71 y 215 56 19.

## Tabla de contenido

I.	Introducción; .....	12
	Propósitos y alcances del plan:.....	14
A)	Finalidad del plan; .....	14
B)	Evaluación del plan vigente en su caso,.....	15
C)	Los límites territoriales del municipio conforme a lo establecido en la división político-administrativa del Estado de México, como lo determina la Ley Orgánica Municipal del Estado de México. ....	19
III.	Marco jurídico;.....	20
IV.	Congruencia con otros niveles de planeación:.....	49
A)	Federales; .....	49
B.	Estatales, y .....	60
C)	Metropolitanos. ....	70
IV.	Diagnóstico: .....	72
A)	Aspectos físicos;.....	72
B)	Aspectos sociales .....	77
C)	Aspectos económicos.....	84
D)	Aspectos territoriales; .....	87
D)	Aspectos urbanos e imagen urbana, y .....	90
E)	Aspectos sectoriales. ....	97
V.	Síntesis del diagnóstico (análisis territorial FODA);.....	99
VII.	Pronóstico: .....	105
A)	Escenario tendencial; .....	105
B)	Escenario programático, e.....	108
C)	Imagen Objetivo. ....	111
VII.	Objetivos: .....	114
A)	De ordenamiento territorial;.....	114
B)	De ordenamiento urbano e imagen urbana, y.....	115
C)	De ordenamiento sectorial.....	117
VIII.	Políticas: .....	119
A)	De ordenamiento Territorial y desarrollo orientado al transporte; .....	119
B)	De ordenamiento urbano e imagen urbana, y.....	120
C)	De ordenamiento sectorial.....	121
IX.	Estrategias: .....	122

A) De ordenamiento territorial:.....	122
1. Sistema de ordenamiento territorial y ambiental. ....	122
B) De ordenamiento urbano: .....	125
1. Sistema urbano, y.....	125
1. Sistema de ejes de desarrollo.....	132
D) De ordenamiento sectorial:.....	132
1. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano;.....	133
2. Sistema de planeación del suelo y la vivienda, con énfasis en la de tipo social progresivo, interés social y popular;.....	135
3. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura y la movilidad sustentable; .....	142
4. Sistema de planeación para la modernización y ampliación del equipamiento;...	144
5. Sistema de planeación para la resiliencia urbana, identificación de zonas de riesgos para el asentamiento humano, prevención de desastres y acciones de mitigación; .....	152
6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental, y .....	152
7. Las consideraciones sobre la movilidad que se encuentran contenidas en el artículo 5.57 ter del Código.....	153
X. Programas y proyectos estratégicos: .....	153
A) De ordenamiento territorial;.....	154
B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y .....	155
C) De ordenamiento sectorial.....	157
XI. Instrumentos: .....	158
A) De inducción y fomento;.....	159
B) De regulación; .....	159
C) De organización y coordinación;.....	160
D) Financieros; .....	161
E) De operación, seguimiento y evaluación; .....	163
F) De normatividad y aprovechamiento del suelo, y .....	164
G) Demás necesarios.....	182
XII Bis. Tabla de Usos de Suelo;.....	221
XIII. Anexo gráfico y cartográfico, el cual se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, en el formato que al efecto determine la Secretaría, y.....	221
XIV. Epílogo.....	221

## I. Introducción;

El ordenamiento urbano en el Estado de México está normado por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU), mismo que fue modificado en el 2019 basándose en las premisas emanadas de la nueva agenda urbana que derivó en los objetivos planteados para el 2030, éstos se denominaron los “17 objetivos del desarrollo sostenible”, de esta manera se busca que los objetivos, políticas y estrategias del PEDU, se puedan implementar en los Planes Municipales de Desarrollo urbano.

En este sentido el instrumento que establece las normas de ocupación urbana para el municipio de Mexicaltzingo, así como las políticas y estrategias es el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, que se publicó en la Gaceta de Gobierno del Estado de México el 6 de mayo de 2005, es decir cuenta con más de 17 años de estar en operación por lo que resulta necesaria su actualización.

Esta actualización busca fortalecer el desarrollo municipal y el mejoramiento del nivel de vida de sus habitantes con visión a mediano y largo plazo. Adicional, busca definir el déficit y superávit de las redes de infraestructura y de los equipamientos urbanos, que son la base para la prestación de servicios públicos municipales, determinando con ello, zonas de atención prioritarias.

De esta manera para la elaboración del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano se realizó con la intervención del Gobierno del Estado de México a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra, así como el Gobierno Municipal de Mexicaltzingo.

El contenido de este plan se basa en los elementos derivados de la estrategia nacional de desarrollo urbano, que centran su objetivo principal en la creación de ciudades compactas, sustentables y resilientes tema muy ligado con la movilidad en la que se prevé que sea un elemento estructurador de las ciudades. En lo referente a la vivienda, se sientan las bases para generar las condiciones necesarias para contar con viviendas adecuadas, de acuerdo con los 7 elementos descritos en el Plan Nacional de Vivienda 2019–2024.

En cuanto a la propuesta territorial en este plan se impulsan los usos mixtos que permitan maximizar el uso urbano de la vivienda, en la que se puedan desempeñar actividades económicas adicionales, ya que gran parte de las actividades económicas remuneradas y no remuneradas, puedan ser desarrollados desde la misma vivienda y que contribuyan al sustento de los hogares, y se aproveche de mejor manera la infraestructura instalada con la que cuenta el municipio.

En la elaboración de este plan se tomó en cuenta los temas establecidos en el artículo 30 del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en el que se define el contenido mínimo que se deberá observar en la realización del presente Plan.

Los documentos que sirvieron de base para la elaboración de este instrumento de planeación fueron los lineamientos urbanos, ambientales, de riesgos, viales, infraestructura, equipamiento etc. Emanados de los instrumentos superiores de planeación que para este municipio corresponden los siguientes:

- Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024
- Programa Nacional de Vivienda 2019 -2024
- Plan Estatal de Desarrollo 2017 – 2023
- Plan Estatal de Desarrollo Urbano de 2019
- Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca 2005

El presente documento se observó lo definido en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible la cual tiene como principal objetivo erradicar la pobreza, proteger al planeta y asegurar la prosperidad para todos sin comprometer los recursos para las futuras generaciones. Para tal objetivo establece 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, con metas específicas, que constituyen una agenda integral y multisectorial.



## II. Propósitos y alcances del plan:

### A) Finalidad del plan;

El principal propósito de este documento es la de actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, por lo que se observó lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como los objetivos, políticas y estrategias con los diferentes instrumentos de planeación a nivel federal y estatal, así como los programas que intervienen en el ordenamiento territorial.

Por lo que se realiza un análisis y propuesta para el ámbito municipal que incorpora a una escala puntual el análisis urbano de la cabecera municipal a partir de la siguiente estructura:

- I. **Introducción.** Contiene los aspectos de interés general, como son; la importancia de actualizar el PMDU, sus alcances, consideraciones, objetivos, delimitación y la fundamentación jurídico-normativa.
- II. **Diagnóstico.** Se realiza un análisis sistemático e integral de la situación actual del municipio, con el objetivo de identificar potencialidades del medio físico natural, de la dinámica social, económica y urbana; de igual forma, se esquematizan aquellas variables que funjan como limitantes para el desarrollo urbano municipal.
- III. **Prospectiva.** Examina por medio de modelos de proyección estadística los distintos escenarios previstos, considera variables urbanas, económicas y de población, que habrán de incidir en la consecución futura del mejor escenario.
- IV. **Objetivos y metas.** Contiene las principales directrices, a través de las que se puede programar y cuantificar las políticas públicas municipales.
- V. **Políticas y estrategias.** Se diseñarán las líneas de acción en materia de ordenamiento urbano, territorial y sectorial aplicables al municipio, se define la estrategia de acción para zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables, el centro histórico y otras zonas de atención prioritaria.
- VI. **Catálogo de proyectos, obras y acciones.** Consiste en sistematizar aquellos proyectos municipales, estatales y/o federales programados, se considerarán como prioritarios aquellos que impacten de manera positiva en desarrollo integral del municipio.
- VII. **Instrumentación.** En este apartado se definirán los instrumentos jurídicos, administrativos, financieros y de participación social que en lo consiguiente regularán el PMDU, y las acciones que de él emanen.
- VIII. **Epílogo.** Contiene la información más relevante del PMDU.

Finalmente se elabora un anexo cartográfico, que contiene los mapas en los que se representan gráficamente información territorial y estadística. Asimismo, un anexo estadístico y metodológico, en el cual se presentan los tabulados de análisis que permitieron la identificación de la problemática urbana y definición de estrategias.

## B) Evaluación del plan vigente en su caso,

El ordenamiento territorial en el municipio de Mexicaltzingo se ha normado en los últimos 17 años por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, el cual fue aprobado el 6 de mayo de 2005 por su cabildo, desde esta fecha no se han realizado actualizaciones a este instrumento de planeación.

La visión de este plan estaba centrada en mejorar las condiciones ofreciendo una mejor calidad de los servicios, así como establecer un control del desarrollo urbano, para que los servicios públicos y el equipamiento urbano cumplan su contenido social en beneficio de sus tradiciones y costumbres.

Asimismo, se preveía disponer del suelo apto para el desarrollo urbano, con las aptitudes para la rápida introducción de la infraestructura básica, por otro lado, se promovía mejorar el sistema vial que permita la comunicación tanto al interior del municipio como con su contexto regional situación que impactará indudablemente en el mejoramiento del transporte.

La estrategia de ordenamiento territorial que se estableció en el Plan de Desarrollo Urbano de 2005, se ha cumplido en términos generales, ya que las zonas no urbanizables determinadas en el plano de Clasificación del Territorio de este plan, se han respetado casi en su totalidad, a pesar de la presión urbana que se ha presentado por la cercanía con el municipio de Metepec y las inversiones inmobiliarias que se han dado en los últimos años en especial las destinadas a la construcción de viviendas de tipo residencial.

En cuanto a los objetivos particulares, se proponía Implementar planes, programas y proyectos parciales para las zonas donde se registre potencial para el desarrollo de actividades productivas, mismos que no se han realizado y que serán remplazados por esta actualización del PMDU de Mexicaltzingo.

Se proponía regularizar los asentamientos humanos ubicados en propiedades sociales y ejidales, así como ampliar la red primaria y secundaria de agua potable y drenaje, estos objetivos se han cumplido en su mayoría.

Adicionalmente se preveían varios objetivos los cuales no dependen directamente de las acciones establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, como son temas de seguridad pública, impulso a las actividades agrícolas, ganaderas, etc.

Por lo anteriormente expuesto se observa que PMDU de Mexicaltzingo ya ha cumplido su objetivo y debido a que a nivel estatal se cuenta con un marco jurídico actualizado y de vanguardia al estar alineado a los ODS de la ONU Hábitat, así como el contar con un Plan Estatal de Desarrollo Urbano actualizado publicado en 2019 resulta necesario contar con un instrumento de planeación urbana de Mexicaltzingo actualizado.

Para la actualización de este plan se retoman las premisas establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en la que se busca ...disminuir la desigualdad, el rezago social y la marginación en el territorio mexiquense y pretenden la dotación estratégica de equipamientos y servicios a nivel regional para la consolidación de Subcentros Urbanos ya existentes.

En este sentido de acuerdo con la estrategia del PEDU se prevé dentro de su estrategia territorial que se basa en ejes de desarrollo y AOR's (Áreas de Ordenamiento y Regulación), que, para el municipio de Mexicaltzingo, se tiene previsto cuatro tipos de AOR's que son las siguientes:

- Fraccionamientos y Colonias Populares de Baja Densidad
- Crecimiento Urbano PEDU 2008
- Agropecuaria con vivienda en zona rural
- Agropecuaria con vivienda suburbana

Adicionalmente a la estrategia de ordenamiento territorial y regulación, también se establece en este instrumento los criterios de planificación, en los que, de acuerdo a la complejidad urbana del municipio, se le asigna una categoría, la cual para el caso de Mexicaltzingo se le asignó una llamada "Simplificada", sin embargo, este municipio al formar parte de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, los procesos socio urbanos son más complejos ya que la interacción que se presenta entre las diferentes demarcaciones es más intensa.

Es importantes mencionar que la legislación urbana ha tenido cambios importantes en la regulación del desarrollo urbano, por lo que resulta apremiante mantener actualizados los planes de desarrollo urbano, con la finalidad de que las autorizaciones urbanas que se presenten en el municipio de Mexicaltzingo cumplan con el marco normativo de desarrollo urbano.

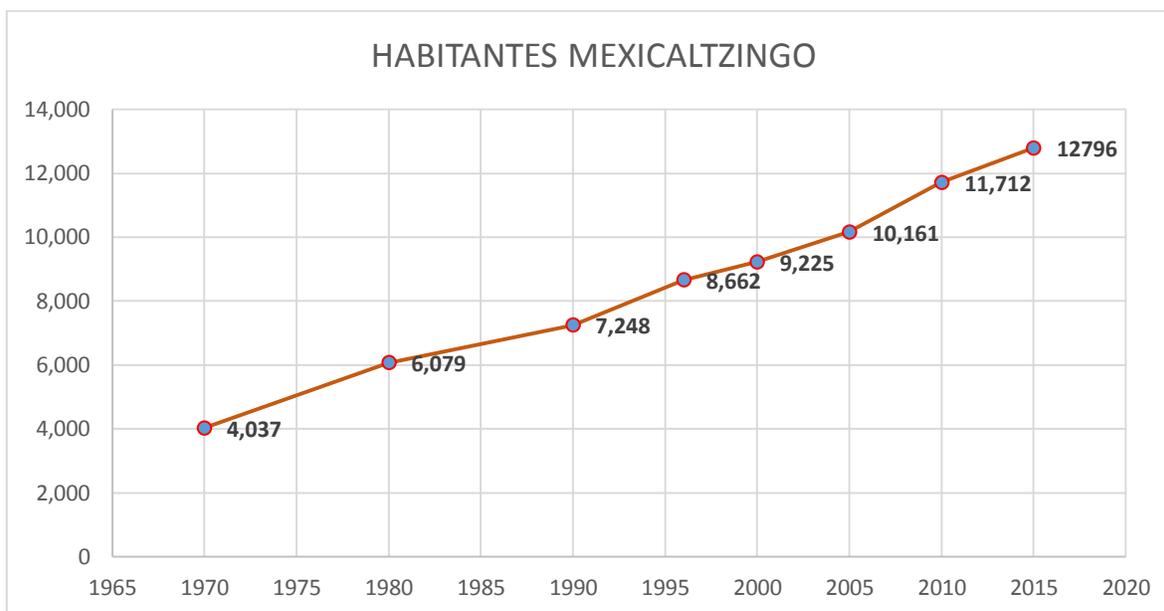
### **La evolución demográfica;**

En lo que respecta a la población, se observa que, en 2020, el municipio de Mexicaltzingo alcanzó una población total de 13,807 habitantes de los cuales 6,753 eran hombres y 7,054 mujeres. Como se puede observar en la siguiente gráfica, el crecimiento poblacional de Mexicaltzingo se ha presentado de manera constante y positiva. Con crecimientos absolutos de alrededor de mil habitantes cada 5 años, lo que ha provocado que el municipio incremente su estructura urbana, intensificando los usos urbanos en las zonas determinadas como urbanas y urbanizables.

Sin embargo, por la presión urbana de los municipios vecinos (Metepc y Calimaya principalmente) resulta necesario establecer nuevas áreas urbanizables con la finalidad de prever un crecimiento urbano ordenado, con normas sustentables, que permitan minimizar los impactos negativos al medio ambiente y al mismo tiempo contar con

viviendas de calidad (Vivienda adecuada de acuerdo con el Programa Nacional de Vivienda 2019 – 2024).

Adicionalmente la actualización del plan deberá de prever toda la infraestructura y equipamiento necesario para soportar el crecimiento poblacional que se presente en los próximos años (Mediano y largo plazo)



### **Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y zonificación, aprovechamiento del suelo y la dinámica de ocupación del territorio;**

La estrategia de ordenamiento territorial ha funcionado adecuadamente, conteniendo los usos urbanos en las áreas determinadas por el PMDU de Mexicaltzingo como Zonas Urbanas y Urbanizables, sin embargo, éstas ya han sido ocupadas casi en su totalidad y es necesario contar con nuevas áreas que permitan expandir de manera ordenada las zonas urbanas, con la finalidad de identificar cuáles son las zonas que presentan mayor aptitud para albergar nuevos desarrollos, equipamientos e infraestructura, para generar un desarrollo urbano ordenado, sustentable y en armonía con los usos y costumbres de la población de Mexicaltzingo.

De acuerdo con el catálogo de obras y proyectos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, se tenía previsto que se elaboraran programas y planes parciales de desarrollo urbano con la finalidad de promover el desarrollo urbano del municipio, sin embargo, éstos no se realizaron, por lo que serán sustituidos por la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo.

En este sentido se observa que la actual Política Nacional de Desarrollo Urbano, está enfocada en el impulso a las ciudades compactas y de usos mixtos, por lo que se planteará una estructura urbana acorde a los lineamientos establecidos en el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, con apego a los Objetivos del Desarrollo Sostenible de la ONU HABITAT.

### **La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;**

En cuanto a la conservación y mejoramiento del centro de población de Mexicaltzingo, se han hecho esfuerzos por parte de los tres órdenes de gobierno por impulsar las áreas agropecuarias, volviéndolas más productivas, con la finalidad de que no cedan ante la presión urbana originada por el desarrollo inmobiliario promovido por los municipios vecinos (Calimaya y Metepec).

Una de las condiciones que ha caracterizado el crecimiento urbano de Mexicaltzingo es la contención de sus áreas urbanas, producto de la aplicación de la normatividad establecida en su Plan Municipal de Desarrollo Urbano, lo que ha impactado en que las localidades urbanas se densifiquen y que lleguen a contar con pocos baldíos, lo que hace necesario que se actualice éste instrumento con la finalidad de que el crecimiento del centro de población se realice de manera ordenada y con criterios de sustentabilidad.

### **Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento**

El municipio de Mexicaltzingo en materia de infraestructura ha avanzado en los últimos 17 años, alcanzando en 2020 coberturas de servicios básicos con porcentajes altos, superiores a los presentados en el Estado de México, donde casi el 80% de la población cuenta con agua potable entubada, 99.2% de los habitantes de Mexicaltzingo cuentan con servicio sanitario y el 99.9% de las personas de este municipio cuentan con energía eléctrica, esto se presenta debido a la consolidación de la cabecera municipal, la cual es la que concentra la mayor parte de la población del municipio.

En cuanto al equipamiento se refiere, el municipio cuenta con una amplia cobertura de éstos, debido a la concentración de la población y lo compacto de sus áreas urbanas, por lo que se puede afirmar que las necesidades básicas de los habitantes de Mexicaltzingo son cubiertas de manera adecuada, en cuanto a las necesidades más especializadas, las personas buscan equipamientos en los municipios aledaños, principalmente en el municipio de Metepec y de Toluca.

C) Los límites territoriales del municipio conforme a lo establecido en la división político-administrativa del Estado de México, como lo determina la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

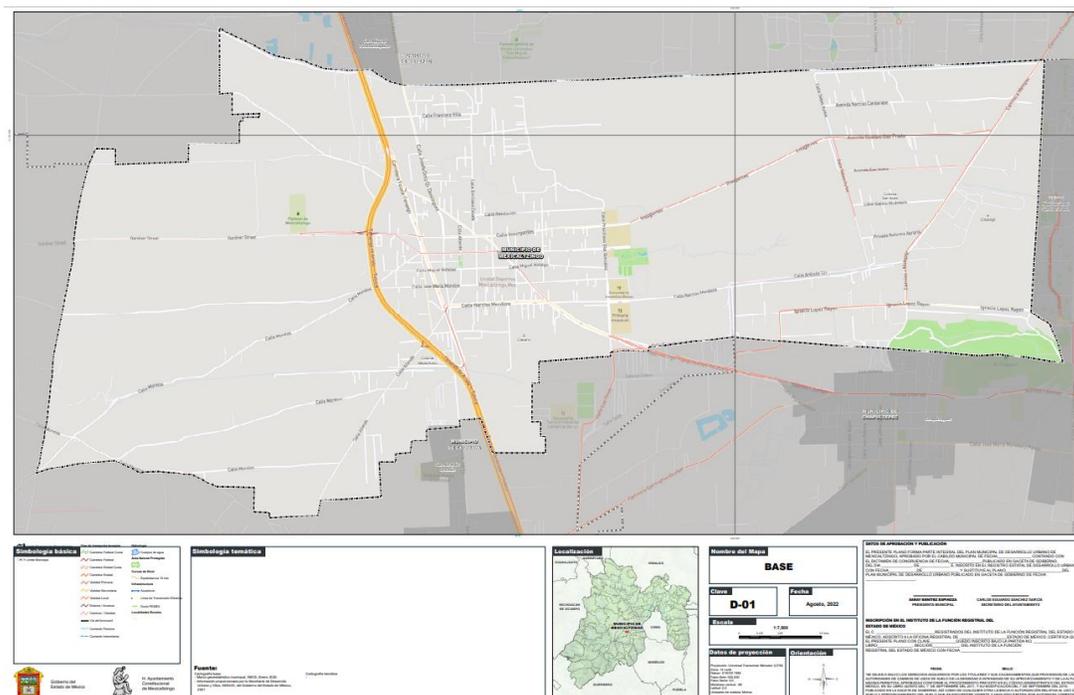
Mexicaltzingo se ubica en la zona central del Estado de México, este municipio se ubica al sur de la ciudad de Toluca y colinda en la parte norte con el municipio de Metepec, al oeste y al sur con Calimaya y al este con el municipio de Chapultepec.

Las coordenadas extremas son las siguientes:

- Latitud norte 19° 11' 43"
- Latitud norte 19° 13' 15"
- Longitud oeste 99° 33' 05"
- Longitud oeste 99° 37' 02"

El municipio de Mexicaltzingo cuenta con una superficie de 1,219.65 ha. Su cabecera municipal es conocida como Villa San Mateo Mexicaltzingo

### MAPA 1 LOCALIZACIÓN DE MEXICALTZINGO



El Municipio de Mexicaltzingo está integrado por 7 colonias, 2 delegaciones y 9 parajes como a continuación se enlistan:

1 COLONIAS	3) PARAJES
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Centro</li> <li>b) San José</li> <li>c) Tecuanapa</li> <li>d) Atzacapotzalco</li> <li>e) El Calvario Tepanuaya</li> <li>f) Axayácatl</li> <li>g) La Estación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Mazachulco</li> <li>b) La Loma</li> <li>c) Metztlí</li> <li>d) Tecacaxtitla</li> <li>e) Las Palmas</li> <li>f) Bohuantitla</li> <li>g) Nentambati</li> <li>h) El Trozo</li> <li>i) La Joya</li> </ul>
2 DELEGACIONES	
<ul style="list-style-type: none"> <li>a) Mazachulco</li> <li>b) San Isidro</li> </ul>	

**Fuente.** Bando municipal Mexicaltzingo 2022.

### III. Marco jurídico;

En esta sección del documento se hace una recopilación de los artículos de los diferentes instrumentos jurídicos a nivel federal, estatal y municipal que intervienen en el desarrollo urbano del Estado de México y sus municipios, en específico para el municipio de Mexicaltzingo.

#### Federal

#### -Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (Reforma DOF 28-05-2021)

##### Artículo 26.

A. El Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

##### Artículo 27

La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el

aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

#### **Artículo 115**

Los estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el municipio libre, conforme a las bases siguientes:

200. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

200) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

#### **- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (Publicación Última reforma en el DOF 1 de junio de 2021).**

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto: fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

#### **Artículo 4**

La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura,

- equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
  - III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
  - IV. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
  - V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
  - VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
  - VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
  - VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio,

- frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y
- X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

### **Artículo 11.**

Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multimunicipal de

- planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
  - IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
  - X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
  - XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
  - XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
  - XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
  - XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;
  - XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
  - XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;
  - XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;
  - XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o

- identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;
- XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
  - XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
  - XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
  - XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
  - XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
  - XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
  - XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
  - XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

### **-Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (Reforma DOF 21/10/2021)**

#### **Artículo 8**

Corresponden a los Municipios, de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y las leyes locales en la materia, las siguientes facultades:

- I. La formulación, conducción y evaluación de la política ambiental municipal;
- II. La aplicación de los instrumentos de política ambiental previstos en las leyes locales en la materia y la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en bienes y zonas de jurisdicción municipal, en las materias que no estén expresamente atribuidas a la Federación o a los Estados;
- III. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación atmosférica generada por fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como de emisiones de contaminantes a la atmósfera provenientes de fuentes móviles que no sean consideradas de jurisdicción federal, con la

- participación que de acuerdo con la legislación estatal corresponda al gobierno del estado;
- IV. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de los efectos sobre el ambiente ocasionados por la generación, transporte, almacenamiento, manejo, tratamiento y disposición final de los residuos sólidos e industriales que no estén considerados como peligrosos, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 137 de la presente Ley;
  - V. La creación y administración de zonas de preservación ecológica de los centros de población, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por la legislación local;
  - VI. La aplicación de las disposiciones jurídicas relativas a la prevención y control de la contaminación por ruido, vibraciones, energía térmica, radiaciones electromagnéticas y lumínica y olores perjudiciales para el equilibrio ecológico y el ambiente, proveniente de fuentes fijas que funcionen como establecimientos mercantiles o de servicios, así como la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones que, en su caso, resulten aplicables a las fuentes móviles excepto las que conforme a esta Ley sean consideradas de jurisdicción federal;
  - VII. La aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de prevención y control de la contaminación de las aguas que se descarguen en los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, así como de las aguas nacionales que tengan asignadas, con la participación que conforme a la legislación local en la materia corresponda a los gobiernos de los estados;
  - VIII. La formulación y expedición de los programas de ordenamiento ecológico local del territorio a que se refiere el artículo 20 BIS 4 de esta Ley, en los términos en ella previstos, así como el control y la vigilancia del uso y cambio de uso del suelo, establecidos en dichos programas;
  - IX. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente en los centros de población, en relación con los efectos derivados de los servicios de alcantarillado, limpia, mercados, centrales de abasto, panteones, rastros, tránsito y transporte locales, siempre y cuando no se trate de facultades otorgadas a la Federación o a los Estados en la presente Ley;
  - X. La participación en la atención de los asuntos que afecten el equilibrio ecológico de dos o más municipios y que generen efectos ambientales en su circunscripción territorial;
  - XI. La participación en emergencias y contingencias ambientales conforme a las políticas y programas de protección civil que al efecto se establezcan;
  - XII. La vigilancia del cumplimiento de las normas oficiales mexicanas expedidas por la Federación, en las materias y supuestos a que se refieren las fracciones III, IV, VI y VII de este artículo;
  - XIII. La formulación y conducción de la política municipal de información y difusión en materia ambiental;

- XIV. La participación en la evaluación del impacto ambiental de obras o actividades de competencia estatal, cuando las mismas se realicen en el ámbito de su circunscripción territorial;
- XV. La formulación, ejecución y evaluación del programa municipal de protección al ambiente; Fracción reformada DOF 28-01-2011
- XVI. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, y Fracción adicionada DOF 28-01-2011 XVII.- La atención de los demás asuntos que en materia de preservación del equilibrio ecológico y protección al ambiente les conceda esta Ley u otros ordenamientos en concordancia con ella y que no estén otorgados expresamente a la Federación o a los Estados.

### **Artículo 23**

Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

- I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- VI. Las autoridades de la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;

### **-Ley Agraria (Reforma DOF 25-06-2018)**

Esta Ley es reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en materia agraria. Señala que el ejercicio de los derechos de propiedad a que se refiere esta Ley en lo relacionado con el aprovechamiento urbano y el equilibrio ecológico se ajustará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás Leyes aplicables.

### **Artículo 87**

Los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al

desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos.

### **Artículo 88**

Indica que queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.

### **Artículo 89**

En toda enajenación de terrenos ejidales ubicados en las áreas declaradas reservadas para el crecimiento de un centro de población, de conformidad con los planes de desarrollo urbano municipal, en favor de personas ajenas al ejido, se deberá respetar el derecho de preferencia de los gobiernos de los estados y municipios establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos.

### **-Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad (modificación del 18 de enero de 2021)**

#### **Artículo 16.**

Las personas con discapacidad tienen derecho a la accesibilidad universal y a la vivienda, por lo que se deberán emitir normas, lineamientos y reglamentos que garanticen la accesibilidad obligatoria en instalaciones públicas o privadas, que les permita el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras

- I. Coordinará con las dependencias y entidades de los tres órdenes de gobierno, la elaboración de programas en materia de accesibilidad, desarrollo urbano y vivienda, la promoción de reformas legales, elaboración de reglamentos o normas y la certificación en materia de accesibilidad a instalaciones públicas o privadas;
- II. Supervisará la aplicación de disposiciones legales o administrativas, que garanticen la accesibilidad en las instalaciones públicas o privadas, y
- III. Promoverá que las personas con discapacidad que tengan como apoyo para la realización de sus actividades cotidianas, un perro guía o animal de servicio, tengan derecho a que éstos accedan y permanezcan con ellos en todos los espacios en donde se desenvuelvan. Asimismo, queda prohibido cualquier restricción mediante la que se impida el ejercicio de este derecho.

#### **Artículo 17**

Para asegurar la accesibilidad en la infraestructura básica, equipamiento o entorno urbano y los espacios públicos, se contemplarán entre otros, los siguientes lineamientos:

- II. Que incluya el uso de señalización, facilidades arquitectónicas, tecnologías, información, sistema braille, lengua de señas mexicana, ayudas técnicas, perros guía o animal de servicio y otros apoyos, y
- III. Que la adecuación de las instalaciones públicas sea progresiva.

### **-Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable (modificación del 26 de abril de 2021)**

#### **Artículo 50**

La Secretaría establecerá, integrará, organizará y mantendrá actualizado el Registro Forestal Nacional.

- V. Los decretos que establezcan áreas naturales protegidas que incluyan terrenos forestales o preferentemente forestales;

#### **Artículo 75**

Los siguientes aprovechamientos forestales requieren la autorización en materia de impacto ambiental, en los términos de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente:

- I. En aprovechamientos de especies forestales de difícil regeneración, conforme al Reglamento y a las Normas Oficiales Mexicanas, y
- II. En áreas naturales protegidas.

#### **Artículo 114**

Los propietarios y legítimos poseedores de terrenos forestales o temporalmente forestales, los titulares de autorizaciones de aprovechamiento de recursos forestales, los prestadores de servicios forestales responsables de estos, quienes realicen actividades de plantaciones forestales comerciales, de reforestación, y/o los responsables de la administración de las Áreas Naturales Protegidas están obligados a dar aviso de la posible presencia de plagas y enfermedades forestales a la Comisión, la cual elaborará o validará el informe técnico fitosanitario correspondiente.

Los propietarios y legítimos poseedores de terrenos forestales o temporalmente forestales y los titulares de los aprovechamientos, están obligados a ejecutar los trabajos de sanidad forestal, conforme a las autorizaciones de aprovechamiento de recursos forestales y de avisos de plantaciones forestales comerciales; los responsables de la administración de las Áreas Naturales Protegidas lo harán conforme a los lineamientos que emita la Secretaría o a los programas de manejo forestal.

#### **Artículo 160**

Cuando la gravedad de la infracción lo amerite, la Secretaría solicitará a las autoridades que los hubieren otorgado, la suspensión, modificación, revocación o cancelación de la concesión, permiso, licencia y en general de todas las autorizaciones otorgadas para la realización de las actividades calificadas como infracciones.

Esta atribución la ejercerá directamente la Secretaría cuando le corresponda otorgar los instrumentos respectivos. De igual manera, la Comisión podrá promover ante las autoridades federales o locales competentes, con base en los estudios que elabore, la limitación o suspensión de la instalación o funcionamiento de industrias, comercios, servicios, desarrollos urbanos, turísticos o de cualquier actividad que afecte o pueda afectar los recursos forestales.

### **- Ley Federal Sobre Monumentos Y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (modificación del 15 de febrero de 2018)**

#### **Artículo 2**

Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos. La Secretaría de Cultura, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de acuerdo con lo que establezca el reglamento de esta Ley, organizarán o autorizarán asociaciones civiles, juntas vecinales, y uniones de campesinos como órganos auxiliares para impedir el saqueo arqueológico y preservar el patrimonio cultural de la Nación. Además, se establecerán museos regionales.

#### **Artículo 6**

Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo siguiente, previa autorización del Instituto correspondiente.

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto correspondiente, que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el Reglamento.

#### **Artículo 7**

Las autoridades de las entidades federativas y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Asimismo, dichas autoridades cuando resuelvan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esa región, podrán solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el Reglamento. El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.

### **-Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos (modificación del 22 de mayo de 2015)**

#### **Artículo 6.**

La Federación, las entidades federativas y los municipios, ejercerán sus atribuciones en materia de prevención de la generación, aprovechamiento, gestión integral de los residuos, de prevención de la contaminación de sitios y su remediación, de conformidad con la distribución de competencias prevista en esta Ley y en otros ordenamientos legales.

#### **Artículo 10.**

Los municipios tienen a su cargo las funciones de manejo integral de residuos sólidos urbanos, que consisten en la recolección, traslado, tratamiento, y su disposición final, conforme a las siguientes facultades:

- I. Formular, por sí o en coordinación con las entidades federativas, y con la participación de representantes de los distintos sectores sociales, los Programas Municipales para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos Sólidos Urbanos, los cuales deberán observar lo dispuesto en el Programa Estatal para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos correspondiente;
- II. Emitir los reglamentos y demás disposiciones jurídico-administrativas de observancia general dentro de sus jurisdicciones respectivas, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la presente Ley y en las disposiciones legales que emitan las entidades federativas correspondientes;

#### **Estatal**

### **-Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México (modificación del 22 de junio de 2021).**

## Artículo 139

El desarrollo de la entidad se sustenta en el Sistema Estatal de Planeación Democrática, que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la libertad y la democratización política, social y cultural del Estado y que tiene como base el Plan de Desarrollo del Estado de México.

Los planes, programas y acciones que formulen y ejecuten los ayuntamientos en las materias de su competencia, se sujetarán a las disposiciones legales aplicables y serán congruentes con los planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos, en su caso.

## **-Ley de Planeación del Estado de México y Municipios (modificación del 13 de septiembre de 2017)**

### Artículo 11

El Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende un conjunto de relaciones funcionales que establecen los habitantes del Estado de México, los poderes Legislativo, Ejecutivo, Judicial, los grupos y organizaciones sociales y privados, entre sí, a fin de efectuar acciones al amparo de mecanismos de coordinación y participación, conforme a la competencia y atribución de los titulares de las dependencias, organismos, entidades públicas y unidades administrativas, en los cuales se consideren propuestas; planteen demandas y formalizan acuerdos.

### Artículo 12

El Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios, tendrá por objeto garantizar el desarrollo integral del Estado y de los municipios, atendiendo principalmente a las necesidades básicas para mejorar la calidad de vida y conformación armónica y adecuada de las relaciones funcionales entre las diferentes regiones de la entidad.

### Artículo 13

En el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios participan los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial, los ayuntamientos y los habitantes del Estado de México. Su organización se llevará a cabo a través de las estructuras de las administraciones públicas estatal y municipales y en su vertiente de coordinación por el Comité de Planeación para el Desarrollo del Estado de México y por los comités de planeación para el desarrollo municipal, "COPLADEMUN". El Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende como instrumentos, el proceso de planeación estratégica; los

planes; los programas; el presupuesto por programas; el sistema de control, seguimiento y evaluación; el Sistema Estatal de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral; la Agenda Digital; los lineamientos metodológicos; y las políticas de planeación que autoricen el Gobierno del Estado y los ayuntamientos

### **-Código para la Biodiversidad del Estado de México (modificación del 5 de enero de 2021)**

#### **Artículo 1.5.**

La aplicación del presente Código corresponde al Poder Ejecutivo, a los Ayuntamientos y al Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de México en sus respectivas competencias, quienes actuarán directamente o a través de sus dependencias, organismos auxiliares del sector, salas regionales y secciones correspondientes en los términos de este Código, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y los reglamentos correspondientes.

#### **Artículo 1.6.**

Son atribuciones de las autoridades estatales y municipales a que se refiere el presente Código en las materias que les corresponde, las siguientes: I. Aplicar para todos los efectos las disposiciones de este Código; II. Formular, conducir, vigilar y evaluar las políticas, los programas, los planes o proyectos y ajustar su actuación al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Desarrollo y a los Planes y Programas Municipales de Desarrollo dentro del ámbito y marco legal aplicable;

### **-El Código Administrativo del Estado de México (28 de diciembre de 2021)**

#### **Artículo 5.2**

En el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, se deberán observar los principios generales de política pública siguientes: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental y accesibilidad universal y movilidad, previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Para tal efecto:

I. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos atenderá:

- a) El ordenamiento ecológico del territorio;
- b) La distribución equilibrada de la población y sus actividades en el territorio estatal, en función de la sustentabilidad ambiental de los procesos de desarrollo económico y social;

- c) La eficiente interrelación y la conectividad de los centros de población;
- d) La mitigación de los efectos negativos en el ambiente derivados del crecimiento urbano;
- e) El ordenamiento territorial de las regiones y zonas metropolitanas, la creación de instrumentos de gobernanza metropolitana y el desarrollo urbano equilibrado racional y congruente del Estado.
- f) El impulso de centros de población que presenten condiciones favorables para absorber flujos de población.
- g) La información sobre las regiones o zonas geográficas vulnerables a los efectos adversos del cambio climático contenida en los Atlas de Riesgos del Estado de México y en los Atlas municipales de riesgos.
- h) El uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables.
- i) La accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre las diferentes actividades urbanas.
- j) La adopción de medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia de los asentamientos humanos y centros de población.
- k) La seguridad urbana y protección a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos.
- l) La movilidad sustentable que privilegie las calles completas, el transporte público, el peatonal y el no motorizado.
- m) La no ocupación de zonas de alto riesgo.
- n) El establecimiento de Reservas;
- o) El fomento de proyectos de desarrollo urbano sustentables que sean acordes con la planeación urbana, atraiga inversión y generen rendimientos económicos y beneficios sociales a la población; y
- p) La protección de la imagen urbana y del entorno.
- q) La capacidad de la ciudad para facilitar la actividad económica y para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos.
- r) La consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, así como la creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad.
- s) La creación de condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana.
- t) El fomento del rescate, creación y mantenimiento de espacios públicos

200. El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tendrán una orientación estratégica que contribuya a mejorar la calidad de vida de la población urbana y rural, así como a establecer condiciones para la competitividad económica y social de los centros de población, mediante:

- a) La concurrencia y coordinación de los gobiernos federal, estatal y municipales, en los procesos de planeación, regulación, programación, gestión, ejecución,

supervisión, administración, control y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, en el marco de lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, este Libro y su Reglamento.

- b) El fomento y la protección del derecho de las personas de participar en los procesos de planeación, ejecución, seguimiento, evaluación y vigilancia de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, así como en las acciones de conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio natural y cultural.
- c) La concertación con los sectores social y privado de acciones e inversiones en materia de desarrollo urbano;
- d) La consolidación de la capacidad de gestión urbana de los municipios;
- e) La homologación de las normas y procedimientos municipales que regulan el desarrollo urbano de los centros de población;
- f) La simplificación administrativa de los instrumentos de gestión y control del desarrollo urbano, así como la mejora regulatoria, la implementación de plataformas tecnológicas y de gobierno digital, para el desahogo de trámites y transparencia en los procedimientos respectivos.
- g) La planeación conjunta y coordinada de las conurbaciones y zonas metropolitanas entre autoridades estatales y municipios y con los gobiernos Federal, estatales y de la Ciudad de México, según sea el caso.
- h) El derecho de todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física u orientación sexual, a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros, así como al suelo urbano, a la vivienda, a la calidad de vida, a la infraestructura y movilidad urbana, al transporte, a los servicios públicos, al patrimonio natural y cultural, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana.

### **Artículo 5.5**

Los principios de política pública en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano de los centros de población deberán ser observados por las autoridades estatales y municipales, en:

- I. La expedición de normas, reglamentos, lineamientos, planes de desarrollo urbano, autorizaciones, licencias, dictámenes, constancias y demás instrumentos administrativos de su competencia;
- II. La planeación, programación, presupuestación, ejecución y control de acciones de desarrollo urbano, obra pública y prestación, administración y funcionamiento de servicios públicos, las que podrán participar de manera coordinada y concurrente; y
- III. Los demás actos administrativos que correspondan a su competencia.

## Artículo 5.6

El uso y aprovechamiento del suelo con fines urbanos de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, así como la construcción de edificaciones, cualquiera que sea su régimen jurídico de propiedad, se sujetará a lo dispuesto en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la Ley Agraria, este Libro, su reglamentación, según corresponda, los planes o programas de desarrollo urbano y las autorizaciones y licencias expedidas por las autoridades competentes en materia urbana. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.

## Artículo 5.10

Los municipios tendrán las atribuciones siguientes:

200. Formular, aprobar, ejecutar, evaluar, modificar y actualizar los planes municipales de desarrollo urbano y los parciales que de ellos deriven.
- IX. Difundir los planes de desarrollo urbano, así como los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;
200. Participar en los órganos de coordinación estatal, regional y metropolitana, en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, desarrollo urbano de los centros de población y vivienda;
- XI. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad.
- XIX. Vigilar, conforme a su competencia, el cumplimiento de este Libro y sus disposiciones reglamentarias, de los planes de desarrollo urbano, de las disposiciones administrativas y reglamentarias que emita en la materia y de las autorizaciones y licencias que otorgue;
- XX. Determinar infracciones de los particulares a las disposiciones de este Libro y de su reglamentación e imponer las medidas de seguridad y sanciones que establece el presente Libro, así como dar vista a las autoridades competentes para la aplicación de las sanciones penales conducentes.
- XXI. Solicitar a la Secretaría los dictámenes de congruencia de los planes de desarrollo urbano de su competencia, así como su correspondiente inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México.
- XXII. Informar anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano.
- XXIII. Promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de estos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

XXIV. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables.

#### **Artículo 5.16**

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, la cual tiene por objeto lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio estatal, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, el desarrollo integral de sus comunidades y la competitividad de los centros de población y la adaptación al cambio climático.

Los ciudadanos del Estado, en los términos de este Libro y su reglamentación, tienen derecho a participar en la formulación de propuestas en los procesos de elaboración de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar con las autoridades estatales y municipales en la vigilancia de la normatividad prevista en ellos, para el caso de las comunidades indígenas de la entidad participarán en los términos previstos por la Ley de Derechos y Cultura Indígena del Estado de México.

#### **Artículo 5.18**

Los planes regionales, municipales y parciales deberán ser congruentes con las políticas, estrategias y objetivos previstos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual deberá ser congruente con el Programa Nacional de Vivienda y el Programa Nacional de Infraestructura. Los planes municipales y los parciales que deriven de éstos, que se encuentren en zonas metropolitanas o de conurbación, deberán ser congruentes, además, con los planes regionales y los parciales de competencia estatal que incidan en la zona y, en lo conducente, con planes y programas de ordenación de dichas zonas metropolitanas y de conurbación, conforme a las declaratorias de las zonas metropolitanas decretadas por la Legislatura del Estado.

#### **Artículo 5.21**

Los planes de desarrollo urbano:

- I. Serán de cumplimiento obligatorio para las autoridades y los particulares;
- II. Deberán ser observados en la formulación y ejecución de programas de obra pública, así como de dotación, administración y funcionamiento de servicios públicos; y
- III. Solamente podrán modificarse, en relación con la estructura urbana prevista, siguiendo las formalidades a que se refiere el artículo anterior y siempre que estén sustentados en una evaluación del plan que se modifica.

#### **Artículo 5.22**

La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos se sustentará en las políticas siguientes:

- I. De impulso, aplicable en centros de población que presenten condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico, bajo el supuesto de una importante concentración de recursos;
- II. De consolidación, aplicable en centros de población que requieran mejorar y aprovechar su estructura urbana, sin afectar su dinámica de crecimiento, a efecto de ordenar la concentración urbana; y
- III. De control, aplicable en centros de población que requieran disminuir o desalentar el ritmo de crecimiento por presentar problemas de saturación e insuficiencia de servicios; por carecer de suelo apto para su expansión; o por tener limitaciones en la disponibilidad de agua e infraestructura urbana, lo que obliga a orientar su desarrollo al interior de la estructura urbana existente.

Para ordenar y regular los asentamientos humanos en el territorio estatal, el suelo se clasificará en áreas aptas y no aptas para el desarrollo urbano.

#### **Artículo 5.23**

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos será de observancia obligatoria en la formulación y ejecución de los planes de desarrollo urbano, así como en la planeación, programación y presupuestación de las acciones, inversiones y obra pública del Estado y de los municipios.

#### **-Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México (última reforma 07 de julio del 2021)**

#### **Artículo 28**

Determina los tipos de planes de desarrollo urbano de competencia municipal.

#### **Artículo 29**

Establece las características de planes de desarrollo urbano de competencia municipal.

#### **Artículo 30**

Del contenido de planes de desarrollo urbano y los parciales de competencia municipal.

#### **Artículo 33**

Establece el procedimiento de aprobación y modificación de los planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal.

#### **Artículo 34**

Fundamenta el aviso público de inicio del proceso de consulta de los planes de desarrollo urbano.

### **Artículo 37**

Los planes de desarrollo urbano deberán ser evaluados sistemáticamente por las autoridades que los emitan, para promover, controlar o corregir su ejecución y para sustentar su modificación.

### **-Ley de Cambio Climático del Estado de México (Última reforma 6 de mayo de 2022)**

Esta Ley tiene como objeto, proteger el ambiente, crear condiciones para el desarrollo sustentable y preservación y restauración del equilibrio ecológico.

### **Artículo 5**

Son autoridades competentes para la aplicación de la presente Ley:

200. El titular del Poder Ejecutivo del Estado;

II. La Secretaría; y

200. Los Ayuntamientos.

### **Artículo 6**

Corresponde al titular del Poder Ejecutivo del Estado el ejercicio de las atribuciones siguientes:

I. ...

VII. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, con los gobiernos de otras entidades federativas y con los Ayuntamientos, para la ejecución de acciones para la adaptación al cambio climático, así como para la mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero;

VIII. Implementar con los Ayuntamientos lineamientos generales obligatorios para el ahorro, eficiencia en el uso de energía y en el uso de tecnologías ecológicas de bajo costo que mitiguen el cambio climático;

### **Artículo 7**

Corresponde a la Secretaría el ejercicio de las atribuciones siguientes:

I. Proponer y evaluar la política estatal en materia de cambio climático, en concordancia con la política nacional, y emitir recomendaciones a los Ayuntamientos respecto a su política en la materia;

II. ...

- VIII. Apoyar a los Ayuntamientos que lo soliciten en la integración de la información de las categorías de fuentes emisoras de su jurisdicción, para su incorporación al Inventario; ...
- XIII. Apoyar a la Secretaría de Seguridad y a los Ayuntamientos, para que consideren la información sobre las regiones o zonas geográficas vulnerables a los efectos adversos del cambio climático, en el desarrollo y actualización del Atlas de Riesgos del Estado de México y de los atlas municipales de riesgos;
- XIV. Incluir la información sobre las regiones o zonas geográficas vulnerables a los efectos adversos del cambio climático en el Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado, y apoyar a los Ayuntamientos a que la incluyan en los programas de Ordenamiento Ecológico del Territorio Municipal;

### Artículo 8

Corresponde a los Ayuntamientos el ejercicio de las atribuciones siguientes:

- IV. Integrarse al Sistema Nacional de Cambio Climático, de conformidad con la Ley General;
- VII. Realizar campañas de educación e información, en coordinación con las autoridades

### Artículo 9

Los convenios o acuerdos de coordinación en materia de cambio climático, que celebre el Ejecutivo del Estado con las autoridades federales, otras entidades federativas o con los Ayuntamientos, se sujetarán a lo previsto en el Código Administrativo del Estado de México y en la Ley Orgánica Municipal.

### Transitorios

Artículo Cuarto. – El Gobierno del Estado y de los Municipios, en el ámbito de sus atribuciones, asumen la meta de reducir al año 2050 un 30 por ciento de las emisiones reguladas en este ordenamiento, con respecto a las emitidas en el año 2010; asumiendo la meta aspiracional de reducir al año 2050 un veinte por ciento de emisiones más.

### **-Ley Orgánica De La Administración Pública Del Estado De México (Última reforma 21 de junio de 2022)**

**Artículo 1.-** La presente Ley tiene por objeto regular la organización y funcionamiento de la administración pública central y paraestatal del Estado.

**Artículo 13.-** Las dependencias del Ejecutivo y los organismos auxiliares a que se refiere el artículo 45 de esta Ley, deberán conducir sus actividades bajo el principio de

igualdad de género, en forma programada y con base en las políticas, prioridades y restricciones que establezca el Gobierno del Estado, para el logro de los objetivos y metas de los planes de Gobierno.

Asimismo, promoverán que sus planes, programas y acciones, sean realizados con perspectiva de género y crearán Unidades de Igualdad de Género y Erradicación de la Violencia, adscritas orgánicamente a la persona titular de la dependencia u organismo auxiliar correspondiente.

**Artículo 19.-** Para el estudio, planeación y despacho de los asuntos, en los diversos ramos de la Administración Pública del Estado, auxiliarán al Titular del Ejecutivo, las siguientes dependencias:

200. **Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra**

**Artículo 31.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra es la dependencia encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, de regular el desarrollo urbano de los centros de población y la vivienda, y de coordinar y evaluar, en el ámbito del territorio estatal, las acciones y programas orientados al desarrollo armónico y sustentable de las zonas metropolitanas, así como de ejecutar obras públicas a su cargo, y de promover y ejecutar las acciones para el desarrollo de infraestructura en la Entidad.

200. Formular y conducir las políticas estatales de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, vivienda, obras públicas e infraestructura para el desarrollo;

II. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano, vivienda y obra pública;

200. Formular, ejecutar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, los planes regionales de desarrollo urbano y los planes parciales que de ellos se deriven;

IV. Promover la implantación de planes municipales de desarrollo urbano;

200. Vigilar que los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de centros de población y sus planes parciales sean congruentes con el plan Estatal de Desarrollo Urbano y con los planes regionales;

VI. Promover y vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y de los centros de población del Estado;

VII. Vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones, así como que la ejecución de la obra pública adjudicada y los servicios relacionados con ésta, se sujeten a las condiciones contratadas;

**-Ley de Vivienda del Estado de México (Última reforma 29 de septiembre de 2020)**

**Artículo 1.-** La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general; tiene por objeto establecer y regular la política estatal, los programas, instrumentos y acciones, para que toda persona pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

**Artículo 10.-** Para efectos de esta Ley, se entiende por:

200. Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.

**Artículo 11.-** La aplicación de la presente Ley corresponde, en el ámbito de sus respectivas competencias:

200. Al Ejecutivo del Estado.

II. A la Secretaría.

200. Al Instituto.

200. A los municipios del Estado.

**Artículo 12.-** Son atribuciones del Ejecutivo del Estado:

200. Establecer la Política Estatal de Vivienda.

II. Aprobar el Programa Estatal de Vivienda, así como vigilar su cumplimiento.

200. Celebrar convenios de coordinación con la Federación, las entidades federativas, el Distrito Federal y municipios.

IV. Suscribir convenios de concertación con el sector público, social o privado, en materia de vivienda.

200. Expedir los ordenamientos reglamentarios y demás disposiciones necesarias para el cumplimiento de esta Ley.

VI. Las demás que le confiera esta Ley y demás ordenamientos aplicables en la materia.

El Ejecutivo del Estado podrá ejercer la atribución que le confiere la fracción III de este artículo, directamente o por conducto de la Secretaría o del Instituto.

**Artículo 13.-** Son atribuciones de la Secretaría:

200. Participar en la elaboración y promoción de la política estatal de vivienda.

II. Someter a la consideración del Ejecutivo del Estado, la aprobación del Programa Estatal de Vivienda.

200. Promover, evaluar y dar seguimiento a los programas en materia de vivienda.

IV. Promover la participación del sector público, social o privado en la concertación de acciones en materia de suelo y vivienda.

200. Promover la gestión de recursos para el financiamiento acciones en materia de vivienda.

VI. Verificar en el ámbito de su competencia, que las acciones de suelo y vivienda cumplan con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población.

200. Proponer al Ejecutivo del Estado la celebración de convenios entre los sectores público, social o privado, en materia de vivienda.

VIII. Las demás que le confiera esta Ley, y demás ordenamientos aplicables en la materia.

**-Ley del Agua para el Estado de México y Municipios (Última reforma 07 de octubre de 2021)**

**Artículo 1.-** Esta Ley es de orden público e interés social, de aplicación y observancia general en el Estado de México, y tiene por objeto normar la explotación, uso, aprovechamiento, administración, control y suministro de las aguas de jurisdicción estatal y municipal y sus bienes inherentes, para la prestación de los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, saneamiento, y tratamiento de aguas residuales, su reuso y la disposición final de sus productos resultantes.

**Artículo 3.-** La aplicación de esta Ley corresponde, en el ámbito competencial respectivo, a las siguientes autoridades:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. El Secretario de Desarrollo Urbano y Obra;
- III. El Vocal Ejecutivo de la Comisión;
- IV. El Comisionado Presidente de la Comisión Técnica;
- V. Los Presidentes Municipales; y
- VI. Los organismos operadores.

**Artículo 16.-** La Secretaría tendrá las siguientes facultades:

200. Planear y programar coordinadamente con el Gobierno Federal, los gobiernos estatales y los municipales, las obras hidráulicas necesarias para la prestación de los servicios;

XXIV. Fomentar la participación de la sociedad en la planeación y ejecución de la política hídrica estatal; y

**Artículo 33.-** Los municipios, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, prestarán los servicios a que se refiere la presente Ley, promoviendo las acciones necesarias para lograr su autosuficiencia técnica y financiera en esta materia.

Corresponde a los municipios otorgar las Concesiones relativas a las aguas de jurisdicción municipal.

Artículo 34.- Los municipios podrán prestar directamente los servicios a que se refiere la presente Ley, o bien por conducto de cualquiera de los siguientes prestadores de los servicios:

- I. Organismos descentralizados municipales o intermunicipales, que serán los organismos operadores;
- II. La Comisión; o
- III. Personas jurídicas colectivas concesionarias.

Cuando un municipio no tenga capacidad para prestar los servicios, podrá, previo acuerdo de cabildo aprobado por cuando menos las dos terceras partes de sus integrantes, convenir con la Comisión para que ésta, de manera temporal, los preste, en los términos de esta Ley, su Reglamento y otras disposiciones aplicables.

### **-Ley de Movilidad del Estado de México (Última reforma 03 de septiembre de 2021)**

**Artículo 1.** Objeto de la Ley. La presente Ley es de observancia general en el Estado de México, sus disposiciones son de orden público e interés, general y tiene por objeto establecer las bases y directrices a las que se deberá sujetar la Administración Pública para planear, regular, gestionar y fomentar la movilidad de las personas en el Estado de México, mediante el reconocimiento de la movilidad como un derecho humano del que goza toda persona sin importar su condición, modo o modalidad de transporte.

A falta de disposición expresa en esta Ley, serán aplicables las disposiciones del Código Administrativo del Estado de México.

La movilidad se gestionará para transitar hacia la sustentabilidad teniendo la seguridad vial como máxima del sistema integral de movilidad.

**Artículo 4.** Movilidad. El derecho humano a la movilidad implica la obligación del Gobierno del Estado y de los municipios de realizar un conjunto de acciones que tiendan a procurar su debido ejercicio y contribuir al desarrollo sustentable del Estado.

**Artículo 6.** Autoridades en materia de movilidad. Son autoridades en materia de movilidad las siguientes:

200. El Gobernador del Estado.
- II. La Secretaría.
  200. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obra.
- III Bis. Derogada.
- IV. La Secretaría de Finanzas.
  200. La Secretaría de Seguridad.
- VI. Los municipios.

**Artículo 9.** Atribuciones municipales en materia de movilidad. Los municipios tendrán las atribuciones siguientes en materia de movilidad:

200. Dar su opinión respecto a las acciones implementadas por las autoridades en materia de movilidad conforme a esta Ley, que afecten o tengan incidencia en su ámbito territorial.
200. Enviar al Comité para su discusión y, en su caso, inclusión en el Programa, propuestas específicas en materia de movilidad relacionadas con su ámbito territorial.
200. Autorizar la localización y características de los elementos que integran la infraestructura y el equipamiento vial de los centros de población, a través de los planes y programas de desarrollo urbano que les corresponda sancionar y aplicar.
200. Celebrar convenios de colaboración y participación en materia de movilidad.

**Artículo 16.** Sistema Integral de Movilidad. Los elementos del Sistema Integral de Movilidad, se clasifican en:

I. Infraestructura vial:

- a) Primaria: Estará a cargo del Estado, podrá ser de cuota, libre de peaje o de uso restringido.
- b) Local: Aquella que no sea considerada vial primaria y estará a cargo de los municipios.

II. Infraestructura para la movilidad: toda aquella que tienda a mejorar la movilidad en el Estado, permita la movilidad de las personas, la operación y/o confinamiento del servicio de transporte, los centros de transferencia modal, las bahías de ascenso y descenso, bases de taxis, sitios, estaciones, terminales, depósito de vehículos cobertizos u otro.

- a) Elementos incorporados a las vías públicas e infraestructura de movilidad, que no forman parte intrínseca de la misma, como banquetas, calles peatonales, la señalización, iluminación y equipamiento de seguridad, vigilancia y protección civil y publicidad, entre otras.
- b) Estacionamientos públicos dentro y fuera de la vía pública.
- c) Servicios complementarios.
- d) Sistemas de bicicletas compartidas.
- e) Sistemas de ciclovías.
- f) Sistemas de bici-estacionamientos.
- g) Parquímetros.
- h) Sistemas de regulación, administración de la demanda, control de flujos peatonales, vehiculares, sistemas electrónicos de pago del servicio de transporte público.
- i) Sistemas de control vehicular, monitoreo y video vigilancia.

**Artículo 52.** El Estado reconoce y protege el derecho humano a la movilidad universal, incluyente, saludable, no contaminante y gratuita, el cual se deberá ejercer en condiciones dignas, equitativas y seguras, en las mismas condiciones que los usuarios de otros vehículos, pero bajo condiciones preferentes de infraestructura para ciclistas, así como su importancia y su socialización.

Artículo 53. Las personas dentro del Estado gozarán de los siguientes derechos:

200. A contar con la infraestructura necesaria para su correcta y segura movilidad o circulación;
- II. Circular por infraestructura ciclista que únicamente permita la circulación de bicicletas;
200. Contar con servicios que le permitan realizar trasbordos con otros medios de transporte como lo son las áreas de estacionamiento seguros y estratégicos, y
200. Las demás que establezca esta Ley o demás ordenamientos aplicables.

### **-Ley Orgánica Municipal del Estado de México (modificación del 26 de enero de 2021)**

#### **Artículo 1**

Esta Ley es de interés público y tiene por objeto regular las bases para la integración y organización del territorio, la población, el gobierno y la administración pública municipales. El municipio libre es la base de la división territorial y de la organización política del Estado, investido de personalidad jurídica propia, integrado por una comunidad establecida en un territorio, con un gobierno autónomo en su régimen interior y en la administración de su hacienda pública, en términos del Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### **Artículo 11**

Los Municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio, así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas.

#### **Artículo 12**

Controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes.

#### **Artículo 31**

Son atribuciones de los ayuntamientos:

- I. Expedir y reformar el Bando Municipal, así como los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro del territorio del municipio, que sean necesarios para su organización, prestación de los servicios públicos y, en general, para el cumplimiento de sus atribuciones;

## Marco Jurídico Municipal

### Bando Municipal 2022

La legislación municipal tiene como principal exponente al Bando Municipal 2022, en él se describe el actuar de la administración pública municipal.

En este sentido, menciona que las atribuciones de la Dirección de Desarrollo Urbano en los siguientes artículos:

de acuerdo al Art. 111 con respecto a la elaboración, aprobación y operación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano son las siguientes:

Artículo 120.- Corresponde al Ayuntamiento de Mexicaltzingo, Estado de México, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, participar en la creación de las reservas territoriales y ecológicas, en coordinación con las áreas vinculadas en la materia; convenir con otras autoridades sobre el control y la vigilancia referente a la utilización del suelo en las jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana y; otorgar licencias y permisos para construcciones privadas, uso de suelo, alineamiento y nomenclatura; conexiones de agua potable y drenaje; demoliciones; excavaciones; introducción de líneas eléctricas y telefónicas y para la ocupación de la vía pública con motivo de la realización de cualquier tipo de obras.

Artículo 121.- El Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y con base a la legislación federal, estatal y municipal, tiene las siguientes atribuciones:

200. Planear, Evaluar, modificar, actualizar y aplicar el Plan de Desarrollo Urbano, de acuerdo con la legislación vigente, fomentando en la medida de lo posible la participación ciudadana;

II. Aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales que en materia de asentamientos humanos y desarrollo urbano le competen al Municipio;

200. Vigilar el cumplimiento de la normatividad y obligaciones determinadas a los inversionistas inmobiliarios por las autorizaciones de conjuntos urbanos y edificaciones;

IV. Verificar que los propietarios o colindantes de un bien inmueble considerado como un Monumento Histórico, que pretendan excavar, demoler, cimentar construir o remodelar deberán tener autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia;

200. Difundir los planes de desarrollo urbano, así como los trámites para obtener las autorizaciones y licencias de su competencia;

VI. Coordinarse con las áreas de la administración municipal para que los servicios públicos sean compatibles con el Plan de Desarrollo Urbano y vigilar el estricto cumplimiento de las disposiciones legales que se expidan en materia de desarrollo urbano;



200. Participar con el Gobierno Estatal en la elaboración, evaluación, modificación y aplicación de los planes de vialidad, comunicaciones, transporte y servicios públicos municipales;
200. Vigilar que se respete el derecho de vía de las carreteras de carácter estatal o federal, al igual que las restricciones federales de los ríos, que se encuentren dentro de la jurisdicción del territorio del municipal;
- IX. Denunciar ante la autoridad competente e informar a los integrantes de Cabildo de los Ciudadanos que realicen actividades consistentes en lotificar, subdividir o comercializar predios que no cumplan con lo establecido con la normatividad vigente,
200. Evitar la construcción y obstrucción de áreas verdes, terrenos agrícolas y zonas de amortiguamiento y en aquellas que el gobierno federal o estatal hayan declarado como reserva ecológica;
- XI. Participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;
200. Celebrar con el gobierno federal, estatal y otros municipios, los sectores públicos y privados, convenios para la ejecución de planes y programas locales y regionales;
- XIII. Celebrar convenios con el Gobierno Federal, Estatal, con el Comisariado Ejidal y Bienes Comunales para llevar a cabo obras que permitan el acceso a los predios y la habilitación como espacios recreativos, deportivos y culturales

200. **Congruencia con otros niveles de planeación:**

A) **Federales;**

**Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 (PND).**

De conformidad al artículo 21 de la Ley de Planeación, la presente administración federal ejecuta el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 que propone una política de desarrollo regida por 12 principios rectores: 1. Honradez y Honestidad; 2. No al gobierno rico con pueblo pobre; 3. Nada al margen de la Ley, por encima de la Ley, Nadie; 4. Economía para el bienestar; 5. El mercado no sustituye al estado; 6. Por el bien de todos, primero los pobres; 7. No dejar a nadie atrás; 8. No hay paz sin justicia; 9. El respeto al derecho ajeno es la paz; 10. No más migración por hambre y violencia; 11. Democracia significa el poder del pueblo y 12. Ética, libertad y confianza.

Para atender la problemática del país, el PND 2019 – 2024 define tres ejes generales y 3 transversales que permiten agrupar los problemas públicos identificados a través del Sistema Nacional de Planeación democrática de los que se derivan políticas públicas. A continuación, se presenta la estructura del Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024:

Los principales Ejes, objetivos y estrategias para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano se retoman de la siguiente manera:

Eje General: **Justicia y Estado de Derecho**

**Objetivo General:** Garantizar la construcción de la paz, el pleno ejercicio de los derechos humanos, la gobernabilidad democrática y el fortalecimiento de las instituciones del Estado mexicano.

Objetivo: 1.9 Construir un país más resiliente, sostenible y seguro.

Estrategias:

1.9.1 Reducir el riesgo de desastres existente, así como mejorar el conocimiento y preparación de la sociedad para aumentar la resiliencia con mecanismos de planeación y de ordenamiento territorial y ecológico, con enfoque Diferenciado centrado en las personas y sus derechos humanos.

1.9.2 Coordinar la respuesta y atención de las emergencias y desastres provocados por el cambio climático, fenómenos naturales o actividades humanas, para disminuir su impacto con un enfoque diferenciado y no discriminatorio.

1.9.4 Fortalecer el diseño y la implementación de los instrumentos de planeación del territorio, así como los mecanismos de gestión del suelo, para evitar los asentamientos humanos, la construcción de infraestructura y actividades productivas en zonas de riesgo.

Eje General: **Bienestar**

**Objetivo General:** *Garantizar el ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, con énfasis en la reducción de brechas de desigualdad y condiciones de vulnerabilidad y discriminación en poblaciones y territorios.*

**Objetivo: 2.2** *Garantizar el derecho a la educación laica, gratuita, incluyente, pertinente y de calidad en todos los tipos, niveles y modalidades del Sistema Educativo Nacional y para todas las personas.*

*Estrategias:*

200.M.M *Mejorar la infraestructura básica y equipamiento de los espacios educativos en todos los tipos, niveles y modalidades del Sistema Educativo Nacional, generando condiciones adecuadas, de accesibilidad e incluyentes para el desarrollo integral de las actividades académicas y escolares.*

**Objetivo: 2.5** *Garantizar el derecho a un medio ambiente sano con enfoque de sostenibilidad de los ecosistemas, la biodiversidad, el patrimonio y los paisajes bioculturales*

*Estrategias:*

2.5.1 Conservar y proteger los ecosistemas terrestres y acuáticos, así como la biodiversidad para garantizar la provisión y calidad de sus servicios ambientales.

2.5.2 Aprovechar sosteniblemente los recursos naturales y la biodiversidad con base en una planeación y gestión económica comunitaria con enfoque territorial, de paisajes bioculturales y cuencas.

2.5.6 Fortalecer la capacidad de adaptación ante el cambio climático de poblaciones, ecosistemas e infraestructura estratégica, bajo un enfoque basado en derechos humanos y justicia climática, incorporando conocimientos tradicionales e innovación tecnológica.

2.5.7 Impulsar la investigación y la cultura ambiental para la sostenibilidad, y fomentar mecanismos e instrumentos para motivar la corresponsabilidad de todos los actores sociales en materia de desarrollo sostenible.

2.5.8 Promover la gestión, regulación y vigilancia para prevenir y controlar la contaminación y la degradación ambiental.

2.5.9 Fomentar la creación y fortalecimiento de empresas en el Sector Social de la economía que favorezcan el mejor aprovechamiento del patrimonio social, cultural y medioambiental de las comunidades.

**Objetivo: 2.6** *Promover y garantizar el acceso incluyente al agua potable en calidad y cantidad y al saneamiento, priorizando a los grupos históricamente discriminados, procurando la salud de los ecosistemas y cuencas.*

2.6.1 Promover la inversión en infraestructura sostenible y resiliente para satisfacer la demanda de agua potable y saneamiento, para consumo personal y doméstico, priorizando a los grupos históricamente discriminados.

2.6.4 Focalizar acciones para garantizar el acceso a agua potable en calidad y cantidad a comunidades periurbanas, rurales e indígenas.

2.6.5 Mejorar la infraestructura hidráulica, incluyendo el tratamiento y reutilización de aguas residuales y la calidad de los servicios de saneamiento.

2.6.6 Mantener y restablecer, bajo un enfoque de cuenca, la integridad de los ecosistemas relacionados con el agua, en particular los humedales, los ríos, los lagos y los acuíferos.

**Objetivo: 2.7** *Promover y apoyar el acceso a una vivienda adecuada y accesible, en un entorno ordenado y sostenible.*

2.7.1 *Impulsar la política de reparación, reconstrucción y reubicación de la vivienda afectada por fenómenos naturales con criterios de resiliencia, centrándose en hogares de bajos ingresos, aquellos en condiciones de riesgo, mujeres y grupos en situación de vulnerabilidad.*

2.7.2 *Impulsar la producción de vivienda en sus diferentes modalidades con un enfoque de sostenibilidad y resiliencia, así como mejorar las condiciones de accesibilidad, habitabilidad y el acceso a los servicios básicos y la conectividad.*

2.7.3 *Promover y otorgar financiamiento de vivienda adecuada, principalmente para la población en situación de discriminación, rezago social y precariedad económica.*

2.7.4 *Regularizar la situación patrimonial y dar certeza jurídica con perspectiva de género a la tenencia de la tierra en materia de vivienda con prioridad a asentamientos ubicados en zonas con altos índices de rezago social y aquellos en régimen de propiedad comunal y federal.*

**Objetivo: 2.8** *Fortalecer la rectoría y vinculación del ordenamiento territorial y ecológico de los asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra, mediante el uso racional y equilibrado del territorio, promoviendo la accesibilidad y la movilidad eficiente.*

2.8.1 Promover acciones de planeación de carácter regional, estatal, metropolitano, municipal y comunitario en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial y ecológico con criterios de sostenibilidad, accesibilidad, de mitigación y adaptación al cambio climático, asegurando la participación de los tres órdenes de gobierno, los sectores sociales, privado y la academia, así como los pueblos y comunidades indígenas.

2.8.2 Realizar intervenciones integrales que mejoren las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y movilidad de los asentamientos humanos, el goce y la producción social de los espacios públicos y comunes con diseño universal.

2.8.3 Fomentar, junto con los gobiernos locales, esquemas de impulso a la movilidad accesible y sostenible priorizando los modos de transporte público eficientes y bajos en emisiones, así como la movilidad no motorizada.

2.8.4 Promover que la infraestructura, equipamiento y servicios básicos se realice con enfoque de un hábitat inclusivo, integral y sostenible, priorizando las localidades con

mayor rezago, así como mejorar y actualizar los modelos de gestión de los núcleos agrarios.

2.8.5 Promover el pleno ejercicio del derecho a la seguridad jurídica y a la propiedad privada, pública y social, a través del fortalecimiento de los Registros Públicos de la Propiedad, los catastros y el Registro Agrario Nacional.

#### Eje General: **Desarrollo Económico**

Objetivo General: Incrementar la productividad y promover un uso eficiente y responsable de los recursos para contribuir a un crecimiento económico equilibrado que garantice un desarrollo igualitario, incluyente, sostenible y a lo largo de todo el territorio.

**Objetivo:** 3.6 Desarrollar de manera transparente, una red de comunicaciones y transportes accesible, segura, eficiente, sostenible, incluyente y moderna, con visión de desarrollo regional y de redes logísticas que conecte a todas las personas, facilite el traslado de bienes y servicios, y que contribuya a salvaguardar la seguridad nacional

#### **Estrategias:**

3.6.2 Mejorar el acceso a localidades con altos niveles de marginación.

3.6.5 Propiciar la creación de conjuntos industriales y urbanos de desarrollo alrededor de las vías de comunicación.

3.6.6 Promover la competencia, transparencia, evaluación y rendición de cuentas de los programas, acciones, procesos y recursos orientados al desarrollo de obra pública y la mejora de la infraestructura del país.

#### **Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024 (PSDATU).**

Para lograr la consecución de las Metas Nacionales establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2024, el PSDATU plantea desde una perspectiva nacional, regional y de cooperación interinstitucional la consecución de 4 objetivos prioritarios a través de la implementación de 19 estrategias y 129 acciones puntuales.

Para darle fundamento legal a este Programa, el Estado Mexicano ha signado tratados a nivel internacional y ha modificado diversas leyes y reglamentos federales. El 16 de febrero de 2018 se publicó en el Diario Oficial de la Federación (DOF) la Reforma a la Ley de Planeación; de igual manera, en el año 2016 se establecieron los principios y compromisos establecidos en la Nueva Agenda Urbana y entre todos los países que conforman a las Naciones Unidas se definieron los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) los cuales México está comprometido a atender.

Por ese motivo y en cumplimiento de lo señalado en los artículos 26 y 41 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal (LOAPF), la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) se encargó de elaborar y conducir las políticas de

vivienda, ordenamiento territorial, desarrollo agrario y urbano a fin de garantizar el bienestar de todas las personas.

En el punto 5 denominado Análisis del Estado Actual, se reconoce que la planeación del territorio ha sido escasa, excluyente, insostenible y rebasada por la necesidad de contar con un lugar digno para vivir que tienen todas las personas que habitan en el país.

De acuerdo con cifras extraídas del PSDATU, entre 1980 y 2017 el crecimiento de la población en México fue de 2.4%, mientras el crecimiento de las áreas urbanas en las ciudades fue de alrededor de 5.4%, lo que ha contribuido al incremento de las brechas sociales y ha acentuado las desigualdades entre la población.

A continuación, se enlistarán los objetivos, estrategias y acciones puntuales que deberán considerarse en Mexicaltzingo, para estar alineados con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU):

**Objetivo Prioritario 1.** Establecer un sistema territorial integrado, ordenado, incluyente, sostenible y seguro centrado en los derechos humanos y colectivos de las personas, pueblos y comunidades, con énfasis en aquellas que, por su identidad, género, condición de edad, discapacidad y situación de vulnerabilidad han sido excluidas del desarrollo territorial.

**Estrategia Prioritaria 1.1.** Desarrollar políticas intersectoriales e intergubernamentales que orienten la configuración de sistema territorial del país y la población en el mediano y largo plazo.

1.1.2. Promover la instalación y operación de los Consejos Estatales y Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los Consejos Metropolitanos.

1.1.3. Diseñar y promover un sistema de información territorial y urbano como mecanismo federal para fortalecer y homogeneizar la información geoespacial de los tres órdenes de gobierno.

**Estrategia prioritaria 1.2.** Promover acciones de planeación territorial nacionales, estatales, regionales, metropolitanas y municipales con un enfoque sistémico a corto, mediano y largo plazo hacia un modelo territorial equilibrado y sostenible.

1.2.2. Integrar políticas y acciones en materia de cambio climático, gestión integral del riesgo y movilidad en los instrumentos del ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

1.2.3. Fomentar la planeación a escala de las microrregiones establecidas por la Coordinación de Programas Integrales de Desarrollo de la Secretaría de Bienestar y a nivel de centros integradores de servicios.

1.2.4. Fomentar la planeación regional encaminada a la reducción de disparidades socioespaciales y el aprovechamiento de potencialidades productivas.

1.2.6. Desarrollar mecanismos de seguimiento y evaluación a las acciones de ordenamiento territorial, desarrollo regional y urbano para transparentar y facilitar la rendición de cuentas a la ciudadanía.

**Estrategia prioritaria 1.3.** Promover mecanismos para la gestión del suelo con apego a su función social y ambiental para la consolidación y ordenamiento del territorio

200.M.M. Establecer mecanismos que permitan acceder a suelo estratégico para la consolidación urbana, para el desarrollo de equipamientos, infraestructuras urbanas y espacio público, así como para acciones de relocalización y reconstrucción.

**Estrategia prioritaria 1.4.** Fortalecer el ordenamiento territorial y los acervos históricos del territorio para la justa distribución de cargas y beneficios, mediante la modernización y actualización de los registros públicos de la propiedad y catastros, y del catastro rural nacional.

**1.4.1.** Impulsar proyectos de modernización de Registros Públicos de la Propiedad y Catastros, para brindar certeza patrimonial con pertinencia cultural.

**1.4.3.** Promover estrategias de inclusión social para el adecuado cobro de impuesto predial, fomentando su incremento paulatino.

**Estrategia prioritaria 1.5.** Impulsar la gobernanza a través de mecanismos de participación social con enfoque incluyente de todas las personas, pueblos y comunidades, en materia de ordenamiento del territorio.

**1.5.1.** Promover la creación de observatorios e institutos de planeación que actúen como instrumentos de monitoreo y evaluación de las políticas territoriales.

**1.5.2.** Impulsar la corresponsabilidad en la implementación de mecanismos participativos que incorporen a todas las personas, pueblos, y comunidades, los gobiernos estatales y municipales en el desarrollo social.

**1.5.3.** Propiciar la participación de la ciudadanía en la elaboración o actualización de los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial local.

. **Objetivo Prioritario 2.** Reconocer el papel de los sujetos agrarios, población rural, pueblos indígenas y afromexicanos en el desarrollo territorial incluyente y sostenible para garantizar el pleno ejercicio de sus derechos, así como para impulsar acciones que coadyuven con el sector energético mediante el diálogo y los procedimientos de mediación para el adecuado uso y aprovechamiento del suelo.

**Estrategia prioritaria 2.1.** Generar oportunidades de desarrollo sostenible de la población que habita de manera permanente o temporal en los núcleos agrarios, pueblos indígenas y afromexicanos para fortalecer su papel en el desarrollo económico y contribuir a su bienestar.

2.1.5. Impulsar la participación efectiva Promover la creación de observatorios e institutos de planeación que actúen como instrumentos de monitoreo y evaluación de las políticas territoriales.

2.1.6. Impulsar con otras dependencias del gobierno federal, gobiernos estatales y municipales, los pueblos y comunidades indígenas y afroamericanos, y la sociedad civil, agendas ciudadanas y comunitarias de desarrollo productivo y de turismo ecológico

Objetivo Prioritario 3. Impulsar un hábitat asequible, resiliente y sostenible, para avanzar en la construcción de espacios de vida para que todas las personas puedan vivir seguras y en condiciones de igualdad.

**Estrategia prioritaria 3.1.** Realizar intervenciones de mejoramiento urbano integral, incluyendo perspectiva de género y enfoque interseccional a partir de la estructuración del espacio. 3.1.1. Promover el diseño y construcción de intervenciones de mejoramiento urbano integral, priorizando zonas con algún grado de rezago urbano y social, que consideren las necesidades no atendidas de grupos y personas en situación de vulnerabilidad, en colaboración con los gobiernos estatales y municipales, la academia, las personas beneficiarias y la sociedad civil en general.

3.1.3. Fomentar procesos de desarrollo comunitario mediante diversas acciones conjuntas con las personas en situación de vulnerabilidad.

3.1.4. Promover la participación incluyente de la población en el proceso de diseño, implementación y evaluación de las intervenciones de mejoramiento urbano integral.

3.1.5. Promover mecanismos de gestión del suelo que desincentiven la especulación inmobiliaria y fomenten proceso de consolidación, regeneración, revitalización y densificación de barrios y comunidades urbanas.

3.1.6. Promover mecanismos de recuperación de plusvalías que generan las intervenciones de mejoramiento urbano integral.

3.1.7. Fomentar el acceso equitativo y sostenible a la infraestructura y equipamientos urbanos mediante esquemas de gestión de suelo que aseguren su asequibilidad, localización y adecuada planificación pública como el eje rector de la vida en comunidad.

**Estrategia prioritaria 3.2.** Reforzar la gestión integral de riesgos de los centros urbanos en la planeación municipal, metropolitana, regional y estatal.

3.2.1. Impulsar la actualización de los reglamentos de construcción para fomentar la prevención de riesgos y propiciar acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

3.2.5. Contribuir en la justa reubicación de la población que habita en zonas de riesgo.

**Estrategia prioritaria 3.3.** Atender a la población en situación de vulnerabilidad afectados por los fenómenos naturales, climáticos y antrópicos a través de intervenciones de reconstrucción y resiliencia.

3.3.1. Fortalecer las capacidades estatales y municipales en materia de reconstrucción y resiliencia

3.3.4. Implementar con la participación de los gobiernos estatales y municipales, la academia y la sociedad civil, acciones de reconstrucción de infraestructura, servicios, equipamientos y viviendas afectadas por fenómenos naturales, climáticos y antrópicos.

**Estrategia prioritaria 3.4.** Impulsar políticas de movilidad, conectividad y seguridad vial, para mejorar el acceso a bienes y servicios urbanos.

3.4.1. Impulsar la incorporación de acciones de movilidad y conectividad en la planeación urbana y metropolitana con enfoque de sostenibilidad, seguridad vial y resiliencia.

3.4.2. Coordinar acciones multisectoriales para garantizar acciones de movilidad sostenible mediante la integración de vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada, a fin de obtener una mayor rentabilidad social, económica y ambiental con lo cual se beneficie a la mayoría de los habitantes y colonias de asentamientos humanos.

**Estrategia prioritaria 4.3.** Impulsar con los gobiernos estatales y municipales acciones de mitigación y adaptación al cambio climático, así como la gestión integral del riesgo de la vivienda.

4.3.1. Vincular las acciones de vivienda de los gobiernos estatales y municipales a los marcos normativos de gestión integral de riesgos y de cambio climático, mediante la armonización de las leyes y los reglamentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano con la LGAHOTDU.

4.3.6. Impulsar acciones sostenibles y ecotecnias en los instrumentos normativos y de financiamiento de las nuevas viviendas.

## **PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2019-2024**

El Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 impulsará la participación de los diferentes agentes del sistema de la vivienda a través de la definición de objetivos y estrategias, para garantizar acciones que permitan el acceso a una vivienda adecuada en todo el país. En ese sentido, se presentan los objetivos prioritarios, así como la estrategia y los puntos de acción, definidos para el instrumento de ordenamiento territorial, que servirán como plataforma para definir los lineamientos a seguir en este instrumento de desarrollo urbano y ordenamiento territorial:

Objetivo Prioritario 1. Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población:

### **Estrategia Prioritaria**

**Estrategia prioritaria 1.1.-** Promover el acceso a la vivienda adecuada, especialmente para grupos en condiciones de vulnerabilidad, enfatizando la disminución del rezago habitacional, la seguridad en la tenencia, la adecuación cultural y la igualdad de género.

1.1.7.- Impulsar acciones de mejoramiento y ampliación de la vivienda que se focalicen en grupos en condiciones de vulnerabilidad, respetando las condiciones culturales y espaciales de cada región y, en su caso, promoviendo la innovación con modelos constructivos y de diseño que se adapten a las necesidades de las personas y familias

1.1.8.- Impulsar el uso de ecotecnias, particularmente en sitios de rezago habitacional donde existe una falta de disponibilidad de servicios

1.1.9.- Impulsar acciones o programas de asistencia jurídica, con la participación de los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios que faciliten la escrituración de las viviendas, con especial énfasis en poblaciones vulnerables que no tienen acceso a asesoría legal para su realización

**Estrategia prioritaria 1.2.-** Desarrollar programas para fomentar la habitabilidad de las viviendas por medio del mejoramiento, ampliación y sustitución de aquellas en rezago

1.2.2.- Revisar y replantear programas de mejora estructural, de reemplazo de techos, muros y pisos, y de terminación de vivienda, de acuerdo con lineamientos técnicos para una vivienda adecuada

1.2.3.- Promover asesorías de diseño y construcción de soluciones de ampliación y optimización del espacio en viviendas en situación de hacinamiento; incluyendo apoyo en la instalación de técnicas para el reciclaje de agua de lluvia y el aprovechamiento de fuentes renovables de energía

1.2.4.- Coordinar un programa de Mejoramiento integral en Unidades Habitacionales intraurbanas

**Estrategia prioritaria 1.3.-** Impulsar el desarrollo e implementación de soluciones alternativas a la compra de vivienda que mejoren la asequibilidad de ésta para todas las personas, con especial enfoque en grupos históricamente discriminados

1.3.1.- Desarrollar instrumentos que incentiven el desarrollo de programas y proyectos habitacionales distintas a la adquisición, por ejemplo: cooperativas de vivienda, vivienda en renta, alquiler con opción a compra, lotes con servicios, entre otros

1.3.3.- Diseñar soluciones que ayuden a prevenir y, en su caso, brindar condiciones justas, para la población en condiciones de vulnerabilidad en asentamientos irregulares, con base en estudios de dicho fenómeno que permitan la progresividad en autoproducción y urbanización

1.3.7.- Colaborar con estados y municipios para apoyar los procesos de autoproducción de vivienda, procurando que se lleven a cabo de forma que aseguren la calidad estructural, constructiva y de diseño

**Estrategia prioritaria 1.6.-** Potenciar la producción social de vivienda con especial enfoque en zonas con rezago urbano

1.6.1.- Difundir entre los gobiernos estatales y municipales los programas de producción social de vivienda, enfatizando criterios de calidad y sustentabilidad para generar soluciones progresivas y flexibles enfocadas en poblaciones en condiciones de rezago.

1.6.2.- Identificar las viviendas con mayor rezago y focalizar en ellas inversiones en acciones de mejoramiento, ampliación y sustitución; todo ello haciendo uso de materiales locales de buena calidad, así como mejorando su acceso a servicios básicos

**Objetivo Prioritario 2.-** Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos:

**Estrategia prioritaria 2.4 –** Impulsar la cooperación entre órdenes e instituciones de gobierno para garantizar el acceso ágil y el uso eficiente de los recursos de apoyo a la vivienda adecuada

2.4.1.- Instrumentar mecanismos de seguimiento y acompañamiento a municipios para promover la nueva Política de Vivienda a nivel local

2.4.3.- Incorporar un registro de los procedimientos y tiempos para el trámite de las licencias de construcción de vivienda de interés social, para transparentar y priorizar recursos en municipios con mejores prácticas

2.4.4.- Brindar capacitación y asesoría técnica a gobiernos estatales y municipales para que integren los conceptos de vivienda adecuada a sus políticas e instrumentos de planeación

2.4.5.- Incentivar la colocación de créditos en municipios que tengan instrumentos de planeación y catastro actualizados

2.4.7.- Apoyar la elaboración, difusión e implementación de programas de vivienda a los gobiernos estatales y municipales que actualmente carezcan de uno

2.4.9.- Promover mejoras administrativas y regulatorias que permitan la simplificación de trámites relacionados con la construcción de vivienda a nivel local, incluyendo el otorgamiento de permisos de construcción

**Objetivo prioritario 5.** Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio públicos:

**Estrategia prioritaria 5.1.-** Fortalecer las capacidades técnicas y profesionales del Estado para la gestión adecuada del suelo y territorio en los procesos de desarrollo de soluciones de vivienda

5.1.3.- Llevar a cabo el proceso de diseño técnico y metodológico para elaborar el registro de asentamientos irregulares que sean objeto de las acciones de vivienda de las instituciones competentes

5.1.5.- Fomentar la actualización catastral y registral como mecanismo para la identificación de suelo vacante o subutilizado y brindar capacitación a municipios sobre herramientas de gestión de suelo que inhiban la especulación

5.1.6.- Asegurar que en los procesos de apoyo técnico a los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDUs), se integren criterios y capacitaciones para promover zonas habitacionales con disponibilidad de servicios y buena ubicación, sensibilizando además respecto a la importancia de usos mixtos y proximidad al transporte público

5.1.7.- Promover la integración del Sistema de Información Territorial y Urbano (SITU) para que se incorporen datos espaciales y estadísticos de ubicación relativos con: áreas prioritarias de desarrollo, zonas de riesgo, áreas naturales protegidas y zonas de patrimonio histórico, para contribuir a la planificación urbana y territorial de los municipios

5.1.8.- Coordinar la articulación de los programas de vivienda con los de movilidad y transporte, tomando en cuenta la localización de la vivienda

**Estrategia prioritaria 5.2.-** Priorizar la ubicación como criterio para el desarrollo de vivienda y así fomentar la consolidación de ciudades compactas, conectadas, integradas e incluyentes para prevenir la fragmentación socioespacial

5.2.1.- Generar mecanismos e instrumentos normativos que propicien la redensificación habitacional al interior de la ciudad, respetando la capacidad de carga y alineando la política crediticia con el modelo de ciudad, compacta, conectada establecido por cada de ciudad

5.2.2.- Desarrollar mecanismos e instrumentos de coordinación y participación con los municipios, para impulsar proyectos de gestión de suelo vacante o subutilizado que promuevan acciones de vivienda y usos complementarios

5.2.3.- Integrar un formato de diagnóstico que considere la información de los Perímetros de Contención Urbana (PCU) como apoyo y referente para asegurar una adecuada ubicación de toda vivienda apoyada por subsidios y financiamientos del Estado, perfeccionando el diseño y proceso de aplicación.

5.2.4.- Incentivar la ocupación de terrenos baldíos o predios vacantes en zonas intraurbanas con infraestructura y servicios, combatiendo la especulación

5.2.6.- Impulsar proyectos de desarrollo de uso mixto en suelo dirigido a vivienda adecuada, siempre y cuando cumpla con criterios de ubicación y acceso a oportunidades de empleo, infraestructura, servicios y soluciones de movilidad

5.2.8.- Fomentar programas que promuevan acciones de redensificación de la vivienda, bajo un modelo de ciudad compacta, conectada e integrada.

**Estrategia prioritaria 5.3.-** Aplicar los mecanismos de gestión del suelo establecidos por SEDATU en el desarrollo de vivienda, para garantizar un desarrollo sustentable del suelo habitacional.

5.3.1.- Implementar Programas para la regularización de la tenencia de la tierra para contribuir al desarrollo de vivienda sustentable

5.3.2.- Elaborar un diagnóstico de la tenencia de la tierra en la periferia de las ciudades, como apoyo a las acciones de vivienda, gestión de suelo, gestión de riesgos y ordenamiento territorial.

5.3.3.- Promover la Política Nacional de Suelo a través de proyectos urbanos soportados por instrumentos de gestión de suelo, orientados en atender las necesidades de vivienda nueva y usos urbanos complementarios.

5.3.4.- Promover los procesos de conformación de inmobiliarias ejidales y sociales, así como convenios que sirvan para incorporar suelo a proyectos urbanos y rurales de manera sustentable

**Estrategia prioritaria 5.4.-** Gestionar integralmente el riesgo en asentamientos humanos ante eventos perturbadores en el desarrollo de soluciones de vivienda para reducir su vulnerabilidad

5.4.1.- Generar un programa en coordinación con otras dependencias federales, estatales y municipales para la reubicación de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo y de alto valor ecológico

5.4.7.- Promover el uso de Atlas de Riesgo como herramienta para orientar la ubicación de las acciones de vivienda y que con ello sea un instrumento útil en la toma de decisiones en la materia.

## B. Estatales, y

### PLAN DE DESARROLLO DEL ESTADO DE MÉXICO 2017-2023

El Plan de Desarrollo del Estado de México 2017-2023 propone impulsar y consolidar la acción de gobierno a través de los cuatro pilares y tres ejes transversales, siendo éstos: **Pilar Social:** Estado de México Socialmente Responsable, Solidario e Incluyente; **Pilar Económico:** Estado de México Competitivo, Productivo e Innovador; **Pilar Territorial:** Estado de México Ordenado, Sustentable y Resiliente; **Pilar Seguridad:** Estado de México con Seguridad y Justicia; **Ejes Transversales:** Igualdad de Género, Gobierno Capaz y Responsable; y Conectividad y Tecnología para el Buen Gobierno.

El **Pilar Social** prevé las acciones realizarán aportaciones para reducir la pobreza en todas sus formas; apoyar el crecimiento de los ingresos de los más pobres; asegurar vivienda y servicios básicos adecuados a la población; lograr una alimentación sana,

nutritiva y suficiente y reducir todas las formas de malnutrición. Los objetivos y principales estrategias definidas para este pilar se alinean de la siguiente manera:

**1.1 OBJETIVO:** Reducir la pobreza y propiciar desarrollo humano.

**1.1.2 ESTRATEGIA:** Mejorar las condiciones de la vivienda y servicios básicos para las familias mexiquenses.

#### Líneas de Acción

- Fortalecer la coordinación de los fondos del Gobierno Federal para contribuir con proyectos de infraestructura social básica.
- Ejecutar proyectos de infraestructura social básica en comunidades que presentan condiciones de marginación.

200.M **OBJETIVO:** Reducir las desigualdades a través de la atención a grupos vulnerables.

200.M.M **ESTRATEGIA:** Establecer las bases para que las personas adultas mayores tengan una vida plena.

#### Líneas de Acción

- Implementar medidas y mecanismos para asegurar el acceso al entorno físico, transporte, comunicaciones y otros servicios, esto con trato diferenciado y preferencial.
- Desarrollar y apoyar acciones de recreación, actividades de esparcimiento y deportivas, capacitación en cuidados y prevención de violencia, maltrato y abandono.

200.M.M **ESTRATEGIA:** Garantizar los derechos sociales de las personas con discapacidad.

#### Líneas de Acción

- Difundir una cultura de respeto y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Impulsar la generación y adecuación de espacios, así como la señalización de lugares exclusivos para personas con discapacidad.

De los pilares establecidos el **Pilar Económico** tiene como prioridad acelerar la transformación económica para consolidar la productividad y competitividad, propiciando condiciones que generen un desarrollo que permita transitar de una economía tradicional a una del conocimiento, mejorar la conectividad entre regiones y ciudades, para consolidarse como el centro logístico del país. El proyecto de incorporación territorial se alinea con los objetivos, estrategias y líneas de acción de este pilar, siendo más específicos en los siguientes:

**2.1. OBJETIVO:** Recuperar el dinamismo de la economía y fortalecer sectores económicos con oportunidades de crecimiento.

**2.1.1. ESTRATEGIA:** Promover una mayor diversificación de la actividad económica estatal, especialmente aquella intensiva en la generación de empleo.

#### **Líneas de Acción**

- Incentivar el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamiento de parques industriales en las distintas regiones de la entidad.
  - Fortalecer el encadenamiento productivo vinculando a la gran industria con las Micro, Pequeñas y Medianas empresas para estimular su productividad.
  - Impulsar el desarrollo de clústeres empresariales en los que entidad tiene mayor dinamismo.
  - Promover activamente la atracción de empresas grandes hacia el Estado de México.
  - Elevar las posibilidades para establecer unidades productivas con componentes de innovación y tecnología.
  - Impulsar la especialización productiva del sector manufacturero y de alta tecnología.
- 200.M.M. **ESTRATEGIA:** Contribuir al incremento de los ingresos de la población ocupada.

#### **Líneas de Acción**

- Aprovechar, en su caso, las reservas territoriales de la entidad para el establecimiento de parques industriales.
- 200.M.M. **ESTRATEGIA:** Fomentar un marco regulatorio que permita la creación y crecimiento empresarial en la entidad.

#### **Líneas de Acción**

- Impulsar el fortalecimiento y la integración de empresas mexiquenses a cadenas de suministro altamente productivas (clústeres).
- Ampliar las facilidades ofrecidas por medio del Fideicomiso para el Desarrollo de Parques y Zonas Industriales en el Estado de México, para el establecimiento de empresas en parques industriales.
- Consolidar la infraestructura y la conectividad de las distintas regiones de la entidad para facilitar el tránsito de insumos y productos hacia el interior o el exterior de ésta, consolidando así su potencial logístico.

**2.5. OBJETIVO:** Desarrollar infraestructura con una visión de conectividad integral.

**2.5.2. ESTRATEGIA:** Construir infraestructura resiliente para una mayor y mejor movilidad y conectividad.

#### **Líneas de Acción**

- Incrementar, mantener y mejorar la red de vialidades primarias, carreteras y vialidades interregionales que faciliten la conectividad de la entidad. Ampliar la infraestructura de transporte carretero secundario.
- Fomentar las acciones inherentes a la construcción, modernización, ampliación, conservación, rehabilitación y reconstrucción de la infraestructura carretera.

- Gestionar la construcción de distribuidores viales, puentes vehiculares y puentes peatonales en vías con mayor conflicto vial.

Por su parte el Pilar Territorial los objetivos, estrategias y líneas de acción se describen a continuación:

**3.2. OBJETIVO:** Adoptar medidas para combatir el cambio climático y mitigar sus efectos.

**3.2.4. ESTRATEGIA:** Impulsar acciones de prevención y atención oportuna ante desastres naturales y antropogénicos.

#### Líneas de Acción

- Fortalecer la capacidad de reacción del gobierno estatal, municipal y la sociedad, para hacer frente a los desastres.
- Generar las acciones de prevención para minimizar los riesgos derivados de la incidencia de fenómenos perturbadores.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Vincular y gestionar los instrumentos de planificación para minimizar los efectos del cambio climático.

- Homogeneizar y vincular instrumentos de planeación territorial, ambiental y urbano que inciden en las regiones del estado.
- Desarrollar una cartera de proyectos de mitigación y adaptación al cambio climático de las ciudades, relacionada con la planeación local ante el cambio climático y el Instituto Estatal de Energía y Cambio Climático.

**3.3. OBJETIVO:** Procurar la preservación de los ecosistemas en armonía con la biodiversidad y el medio ambiente.

**3.3.4. ESTRATEGIA:** Promover la gestión sostenible de los bosques y reducir la deforestación.

#### Líneas de Acción

- Coordinar la reforestación y restauración de áreas degradadas.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Generar los recursos para conservar la diversidad biológica y los ecosistemas.

#### Líneas de Acción

- En coordinación con los municipios, conservar y mantener el arbolado de zonas urbanas.

200.M. **OBJETIVO:** Fomentar la prosperidad de las ciudades y su entorno a través del desarrollo urbano y metropolitano inclusivo, competitivo y sostenible.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Generar un ordenamiento territorial sustentable y un desarrollo urbano enfocado en la accesibilidad.

#### Líneas de Acción

- Implementar un sistema de planeación apegado a la Nueva Agenda Urbana que impulse un desarrollo regional equilibrado y sostenible.
- Fomentar estructuras urbanas orientadas a la accesibilidad, competitividad e integración social.
- Impulsar un mayor equilibrio espacial entre la vivienda y el empleo, fomentando usos mixtos e iniciativas de coordinación con el sector privado.
- Actualizar, vincular e instrumentar los ordenamientos legales de planeación territorial y ambiental.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Promover un crecimiento urbano compacto que proteja el medio ambiente y articule a las ciudades con su entorno rural y natural.

#### Líneas de Acción

- Consolidar y densificar las áreas urbanas.
- Reducir el crecimiento disperso y promover la complementariedad entre zonas urbanas, periurbanas, rurales y ambientales.
- Mitigar riesgos en las ciudades y su entorno, impulsando su resiliencia.
- Disminuir el impacto ambiental y climático por el funcionamiento de las ciudades.
- Impulsar programas de regularización de la tierra que brinden certeza jurídica a la población mexiquense.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Impulsar una política de suelo y habitación incluyente, que atienda a la población más vulnerable y garantice el acceso a servicios básicos.

#### Líneas de Acción

- Promover una política habitacional que garantice la adecuada provisión de servicios.
- Adaptar las soluciones habitacionales a los tipos de usuarios y sus necesidades. Fortalecer la colaboración para el financiamiento de proyectos y acciones de suelo y vivienda.
- Impulsar acciones de suelo que brinden certeza sobre la tenencia de la tierra, al tiempo que son congruentes con instrumentos de planificación e identificación del riesgo.
- Incentivar suelo adecuadamente interconectado para vivienda social.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Consolidar un Sistema Integral de Movilidad Urbana Sustentable en la entidad.

#### Líneas de Acción

- Impulsar políticas públicas que garanticen el derecho humano a la movilidad urbana

- Promover en coordinación con el gobierno federal y los municipios proyectos de transporte público de mediana y alta capacidad, incluyendo el colectivo.
- Generar proyectos estratégicos en materia de vialidad, infraestructura urbana y movilidad, mediante la vinculación del sector privado, social e instituciones académicas y de investigación.
- Dirigir esfuerzos para un reordenamiento integral y eficiente del transporte público.

200.M.M. **ESTRATEGIA:** Modernizar la gestión y gobernanza urbana para promover la innovación y la competitividad en la atención a las necesidades de la ciudadanía.

### Líneas de Acción

- Impulsar una política de mejora normativa para detonar el desarrollo urbano sostenible.
- Mejorar los canales para la participación de actores plurales en la planeación y ejecución de acciones de desarrollo urbano, fomentando la vocación emprendedora y la innovación para el desarrollo sostenible.
- Generar espacios y herramientas para consolidar las capacidades municipales en materia de gestión urbana, con énfasis en instrumentos de aprovechamiento del suelo.

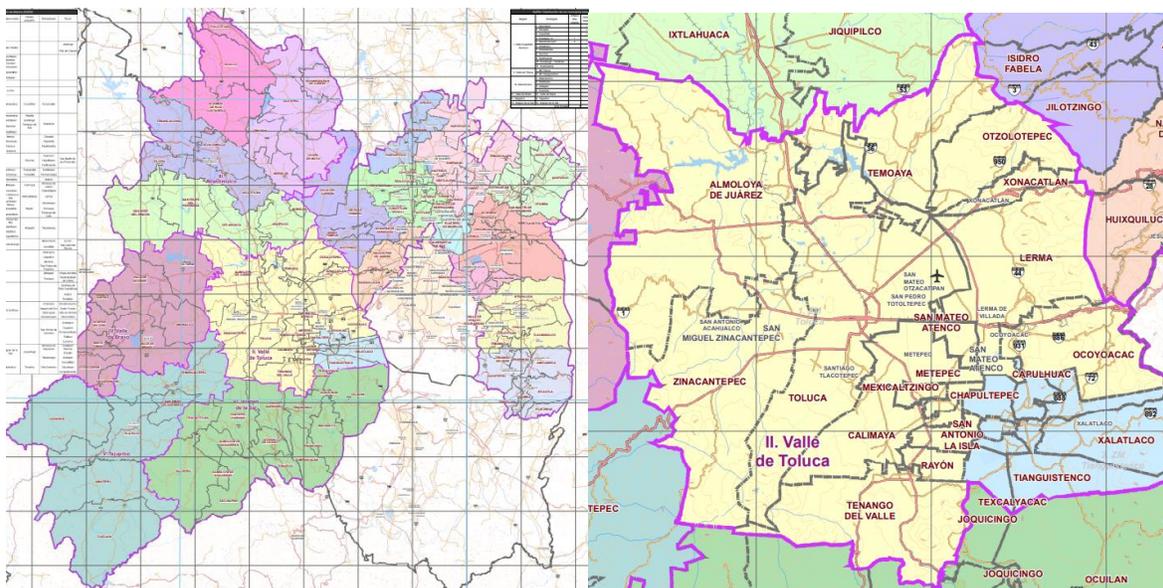
### PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México (PEDU) fue publicado en Gaceta de Gobierno el día 23 de diciembre de 2019, el modelo de planeación que propone es el establecimiento de las Áreas de Ordenamiento y Regulación de (AOR), donde se aplican políticas y estrategias cuyo fin es el de disminuir los rezagos sociales, la desigualdad, la marginación y la dotación estratégica del equipamiento regional en subcentros consolidados existentes.

Para establecer políticas y estrategias más específicas y puntuales, el estado se dividió en seis regiones, las cuales a su vez se dividieron en su interior. El municipio de Mexicaltzingo pertenece a la Región de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, compartiéndola con 15 municipios más, siendo el municipio más importante el de Toluca.

### Esquema 1

### Sistema Urbano del Estado de México 2017-2023



**Fuente:** E-5 “Sistema Urbano del Estado de México (SUEM)”. Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2019.

De acuerdo con el análisis realizado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, éste cataloga al municipio de Mexicaltzingo como un municipio semiurbano por tener una dispersión en la población, reducido número de actividades económicas y población en crecimiento, también por tener localidades de 2,500 a 9,999 habitantes.

Su función en el Sistema Urbano de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, al que pertenece, es catalogada como un municipio “Urbano Pequeño”.

#### Cuadro 1.

#### Escenario Programático del Municipio de Mexicaltzingo. 2042

Municipio	Población 2010	Población 2019	Población 2042	Viviendas necesarias	Suelo (hectáreas)*	Agua (m <sup>3</sup> /año)*	Energía (millones de kw/h/año)*
Mexicaltzingo	11,712	13,687	18,840	1,349	13.8	838	4.9

**Fuente:** Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2019

\* Proyección de suelo, agua y energía adicional requerida para el número de personas adicionales a las que existen actualmente (no corresponde el cálculo de la demanda total)

EL Plan Estatal presenta un escenario programático, en el que en un largo plazo se prevé que el municipio de Mexicaltzingo alcance una población de 18,840 habitantes, con una demanda de aproximadamente 1,349 viviendas, demandando un total de 13.8 hectáreas para usos habitacionales.

En lo que respecta a la visión, se dirige hacia el desarrollo de un sistema de ciudades compactas, competitivas, sustentables, resilientes y equitativas; estableciendo un sistema de regiones urbanas, mediante la alineación de los Planes municipales de desarrollo urbano. Su visión se caracteriza por 5 principios rectores que son:

1. Ciudades Incluyentes y equitativas
2. Sistema Urbano sustentable y resiliente
3. Ciudades competitivas, prósperas e innovadoras
4. Sistema urbano con nuevos equilibrios territoriales
5. Nueva Gobernanza urbana

De la misma se presentan los objetivos que se conjugan con los objetivos del desarrollo sostenible de la Agenda 2030. El PEDU está en función del ordenamiento territorial, del ordenamiento urbano y del ordenamiento sectorial. Siendo éstos:

### **De ordenamiento territorial**

Desarrollar un sistema de ciudades compactas, competitivas, sustentables, resilientes y equitativas, mediante el impulso de políticas y estrategias que se aplican de forma diferenciada en Áreas de Ordenamiento y Regulación (AORs), según las características homogéneas de las diferentes zonas de las áreas urbanas y rurales, y considerando la sinergia de la Ciudad de México con el Estado de México

### **De ordenamiento urbano**

Establecer un sistema de ciudades y regiones urbanas, mediante la alineación de los Planes municipales de desarrollo urbano con el PEDU, con la finalidad de que los tres niveles de gobierno impulsen estrategias y políticas para reducir las desigualdades e inequidades en el territorio del Estado de México, en un ambiente de sustentabilidad y competitividad, y para los sectores de la economía formal e informal

### **De ordenamiento sectorial**

Establecer las bases territoriales para que los municipios del Estado de México y los diferentes sectores e instituciones que se vinculan con el desarrollo urbano puedan instrumentar políticas, estrategias y proyectos en una interacción integral y sinérgica en el sistema de ciudades y regiones urbanas, alineadas con las estrategias del PEDU

La estrategia del PEDU está basada en unidades homogéneas que se determinaron por sus características físicas, sociales y económicas, de esta manera se obtuvieron las Áreas de Ordenamiento y Regulación y se establecieron como la unidad mínima.

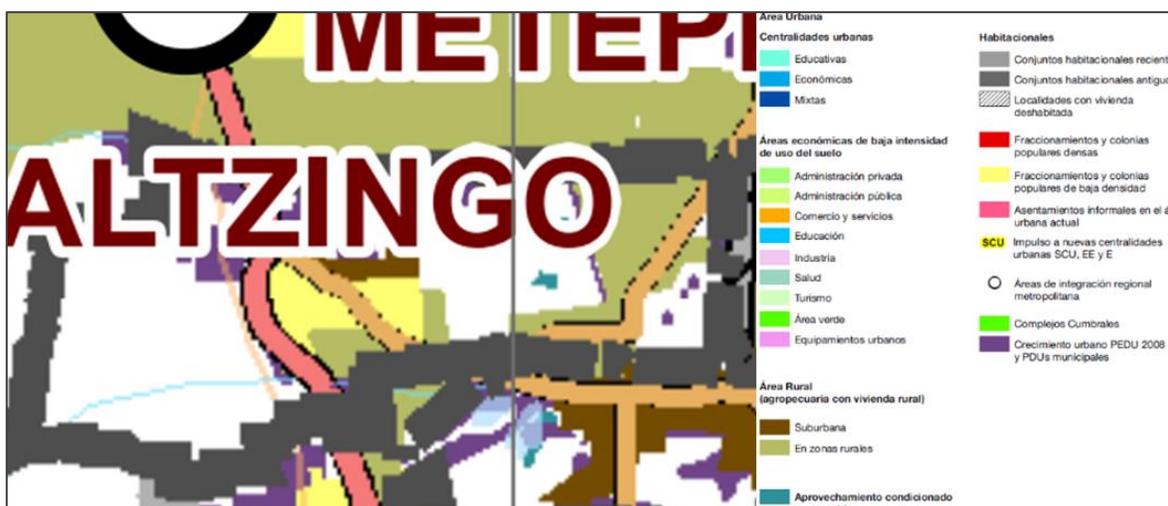
De acuerdo con el PEDU existen 16 tipos de AOR que se dividen de la siguiente manera:

<p><b>En el Área Urbana</b> 1. Centralidades urbanas</p>	<p><b>En el Área Rural:</b> 8. Agropecuario habitacional (Vivienda</p>
--	--

<p>2. Áreas económicas de baja intensidad de uso del suelo</p> <p>3. Habitacionales</p> <p>4. Impulso a nuevas centralidades urbanas</p> <p>5. Áreas de integración regional metropolitana</p> <p>6. Crecimiento urbano</p> <p>7. Corredores urbanos</p>	<p>suburbana y vivienda rural)</p> <p>9. Aprovechamiento condicionado sustentable</p> <p>10. Complejos cumbrales</p> <p><b>En el Sistema de Ejes de Desarrollo</b></p> <p>11. Conectividad regional</p> <p>12. Conectividad ferroviaria</p> <p>13. Desarrollo económico</p> <p>14. Desarrollo turístico</p> <p>15. Desarrollo local</p> <p>16. Conservación ambiental</p>
--	---

Esquema 2.

Áreas de Ordenamiento y Regulación, Mexicaltzingo. 2019



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, PEDU. Plano E-01 “Áreas de Ordenamiento y Regulación”

Por la diversidad que presenta el municipio de Mexicaltzingo, se presentan AOR’s, en sus áreas urbanas y áreas rurales. Distribuyéndose de la siguiente manera:

**3. Habitacionales**

**a) Colonias populares de Baja Densidad.** – Son asentamientos humanos con densidad de población menor a 300 hab/ha en las manzanas urbanas (lote tipo unifamiliar menor a

133 m<sup>2</sup> o vivienda en condominio). Esta zona corresponde prácticamente a la cabecera municipal de Mexicaltzingo.

### **En el Área Rural:**

#### **Agropecuario habitacional (Vivienda suburbana y vivienda rural)**

**Vivienda Suburbana.** – Son zonas agrícolas rurales que se disponen en las periferias de las ciudades con una marcada tendencia a su completa urbanización, en donde todavía prevalecen los usos del suelo agrícola con riego o temporal con vivienda rural como uso secundario.

Este tipo de emplazamientos se consideran como suburbanos, en Mexicaltzingo se ubican en la zona norte del municipio, donde aún se encuentra suelo vacante.

**Vivienda Rural.** – Son territorios periféricos o alejados de las ciudades y dispersos que aglomeran gran cantidad de población rural en zonas preponderantemente agrícolas, principalmente de temporal. En la parte sur del municipio y en la zona oriente se identifican este tipo de zonas en el municipio de Mexicaltzingo. El área que se ubican en la zona oriente del municipio que tienen esta categoría, el Plan de 2005 le asigna una categoría de Área Urbanizable No Programada, por lo que actualmente las viviendas que se ubican en esa zona son irregulares, toda vez que no se han realizado los respectivos planes parciales.

#### **Crecimiento Urbano PEDU 2008 y Planes Municipales de Desarrollo Urbano**

Este tipo de áreas son las que se establecieron en su momento como áreas previstas para el crecimiento urbano, en Mexicaltzingo se previeron estas áreas de crecimiento habitacional.

### **Esquema 3.**

#### **Áreas de Ordenamiento y Regulación: Ejes de Desarrollo, Mexicaltzingo. 2019**



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

De acuerdo con el PEDU, el municipio de Mexicaltzingo cuenta con un eje de desarrollo como un promotor de desarrollo regional, por sus ventajas competitivas, entre ellos se encuentra:

**Eje de Desarrollo Económico.** – El eje de desarrollo identificado en el Municipio de Mexicaltzingo corre a través de la Carretera Federal Toluca – Tenango, en el que se ubican comercios y servicios de menudeo, sin embargo la importancia de este eje, es la accesibilidad que le otorga al municipio, para desplazar las mercancías y productos que se generan, así como para el acceso y fácil desplazamiento de la población.

200) [Metropolitanos.](#)

### PLAN REGIONAL DE DESARROLLO URBANO DEL VALLE TOLUCA 2005

El Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, establece que se deberá de observar la congruencia con los instrumentos superiores de planeación (Artículo 30), por lo que en el caso de Mexicaltzingo se deberá de observar lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019 y el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca 2005.

Debido a que existe un desfase temporal entre el PEDU y PRDUVT pueden existir contradicciones o políticas y estrategias que pueden ser obsoletas, por lo que se va a

privilegiar en este plan lo establecido en el PEDU, sobre el PRDUVT, sin embargo, existen algunos temas que aún son vigentes y se tomarán en cuenta en la definición de las políticas y estrategias de este plan.

Dentro del sistema de ciudades que plantea el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, consideraba a la cabecera municipal de Mexicaltzingo como “Centros de Población Metropolitanos en su Área de Influencia”.

En cuanto a la política de desarrollo urbano que le asignaba el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Toluca, le asignaba a Mexicaltzingo una política de “Control”

Proponía evitar el crecimiento sobre las áreas de recarga acuífera y naturales protegidas para mantener la sustentabilidad en la Región del Valle de Toluca.

Establecer vialidades que conformen los ejes estructuradores en el territorio para permitir una adecuada integración del Estado, su periferia y propiciar el encadenamiento productivo con el resto del país, considerándose para la Región del Valle de Toluca.

Buscaba establecer un sistema de ciudades más equilibrado, que permita formar cadenas productivas a partir del núcleo metropolitano y una distribución más homogénea de los equipamientos e infraestructura en el territorio regional.

Orientar el crecimiento urbano preferentemente hacia el norte de la zona conurbada de Toluca, en las áreas que presentan condiciones fisiográficas más favorables.

Al eje de desarrollo ubicado sobre la Carretera Federal Toluca -Tenango que se les define como corredores de comercio, abasto y de servicios.

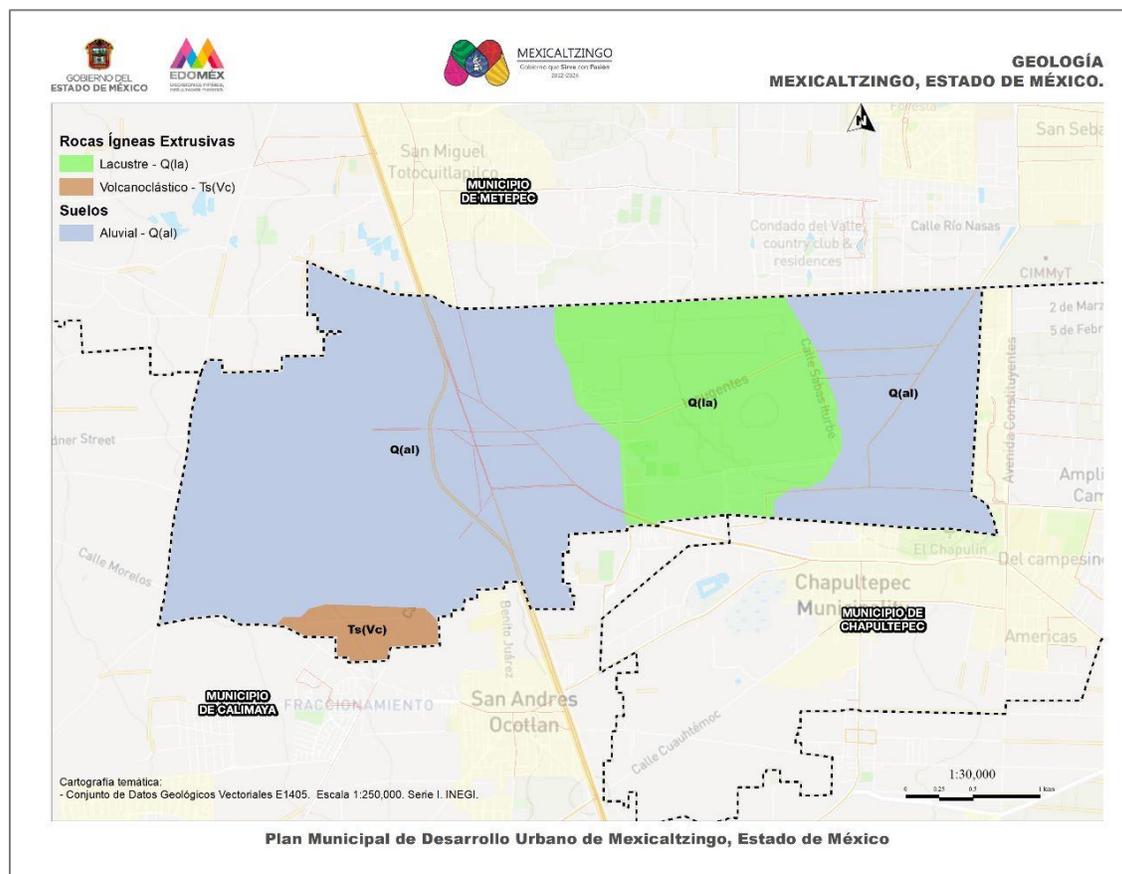
#### IV. Diagnóstico:

##### A) Aspectos físicos;

##### Geología

En el municipio de Mexicaltzingo, geológicamente está constituido por dos unidades geológicas, la Aluvial que se ubica en la mayor parte del territorio, incluida la cabecera municipal y la Lacustre, la cual se ubica en la parte oriente del municipio.

### MAPA 2 GEOLOGÍA DE MEXICALTZINGO



Fuente: INEGI

La unidad geológica catalogada como Aluvial, es un suelo sedimentario formado a partir de material que ha sido transportado por corrientes de agua, para este caso de los escurrimientos del Nevado de Toluca y por lluvias

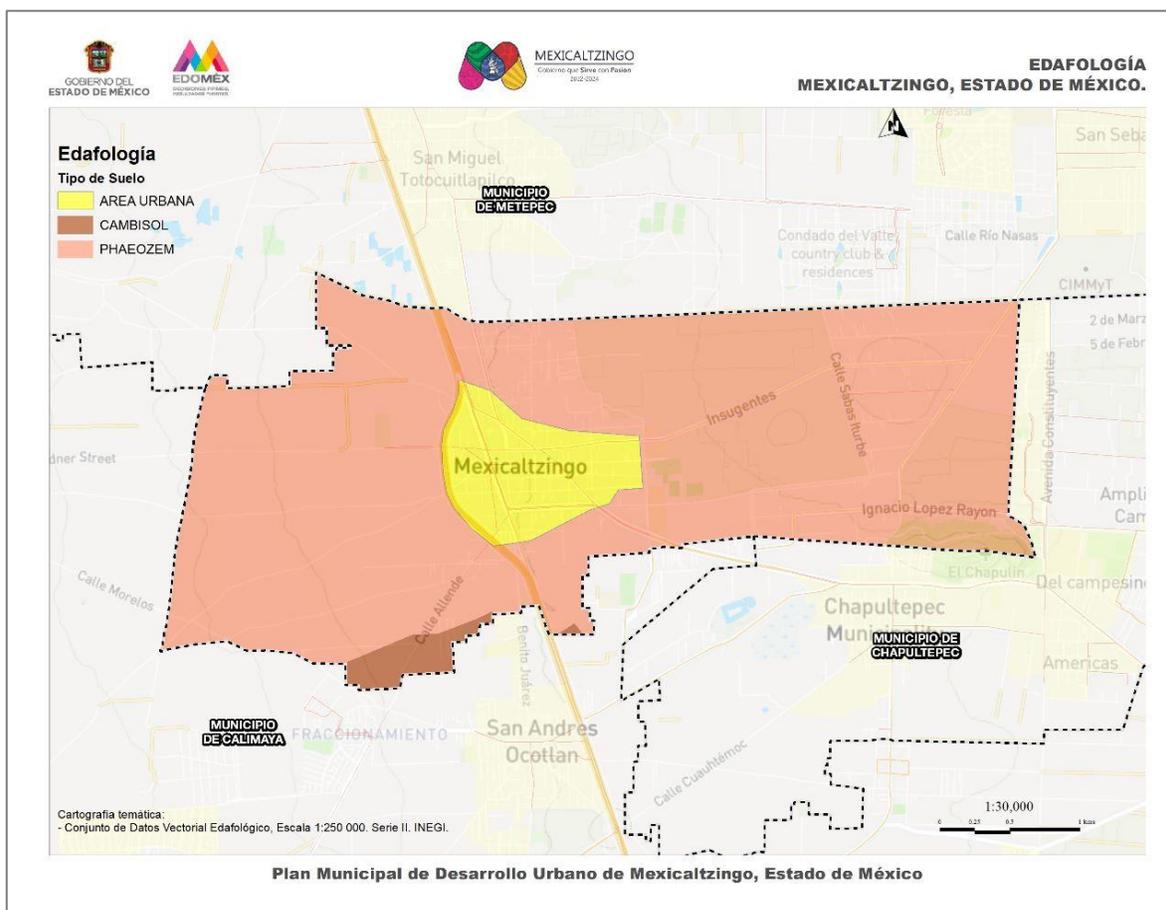
En cuanto al suelo lacustre que se presenta en Mexicaltzingo es derivado de sedimentos de grano fino predominando los limos y arcillas. El contenido de materia orgánica puede ser muy alto, sobre todo en zonas pantanosas.

##### Edafología

En el municipio de Mexicaltzingo se puede observar que prácticamente toda la demarcación se encuentra asentado sobre el suelo Feozem háplico, el cual tiene la

característica principal es la de tener materia orgánica y nutrientes lo que lo hace ideal para realizar actividades agrícolas ya sea de temporal o de riego, presentando altos rendimientos.

### MAPA 3 EDAFOLOGÍA DE MEXICALTZINGO



Fuente: INEGI

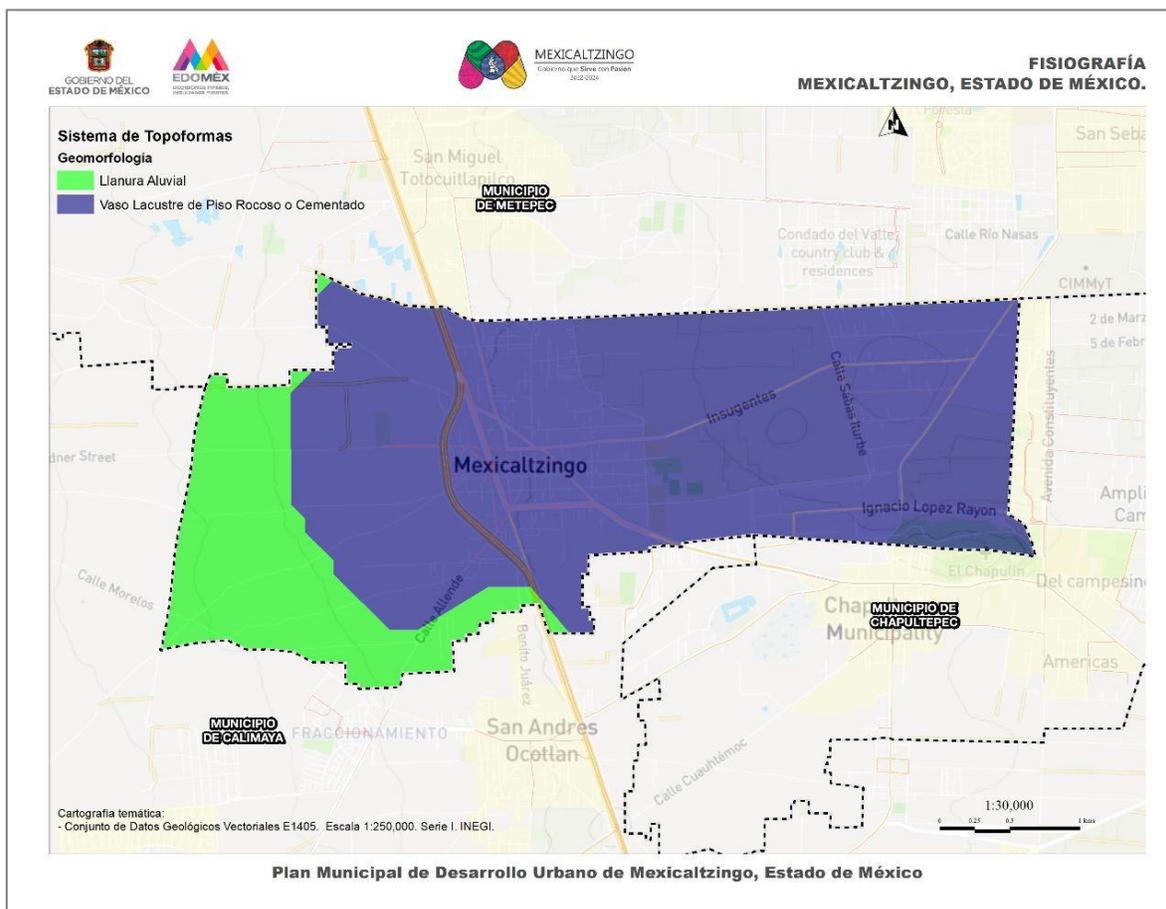
#### Topografía

#### Fisiografía

Las características topográficas del municipio de Mexicaltzingo constan principalmente por una extensa llanura la cual tiene una pendiente de entre 0 y 6% lo que lo hace favorable para actividades urbanas y agrícolas.

Solamente en la parte suroriente del municipio se ubica parte del Cerro del Chapulín el cual está compartido con el municipio de Chapultepec. Este cerro tiene una pendiente aproximada del 15%.

## MAPA 4 FISIOGRAFÍA DE MEXICALTZINGO



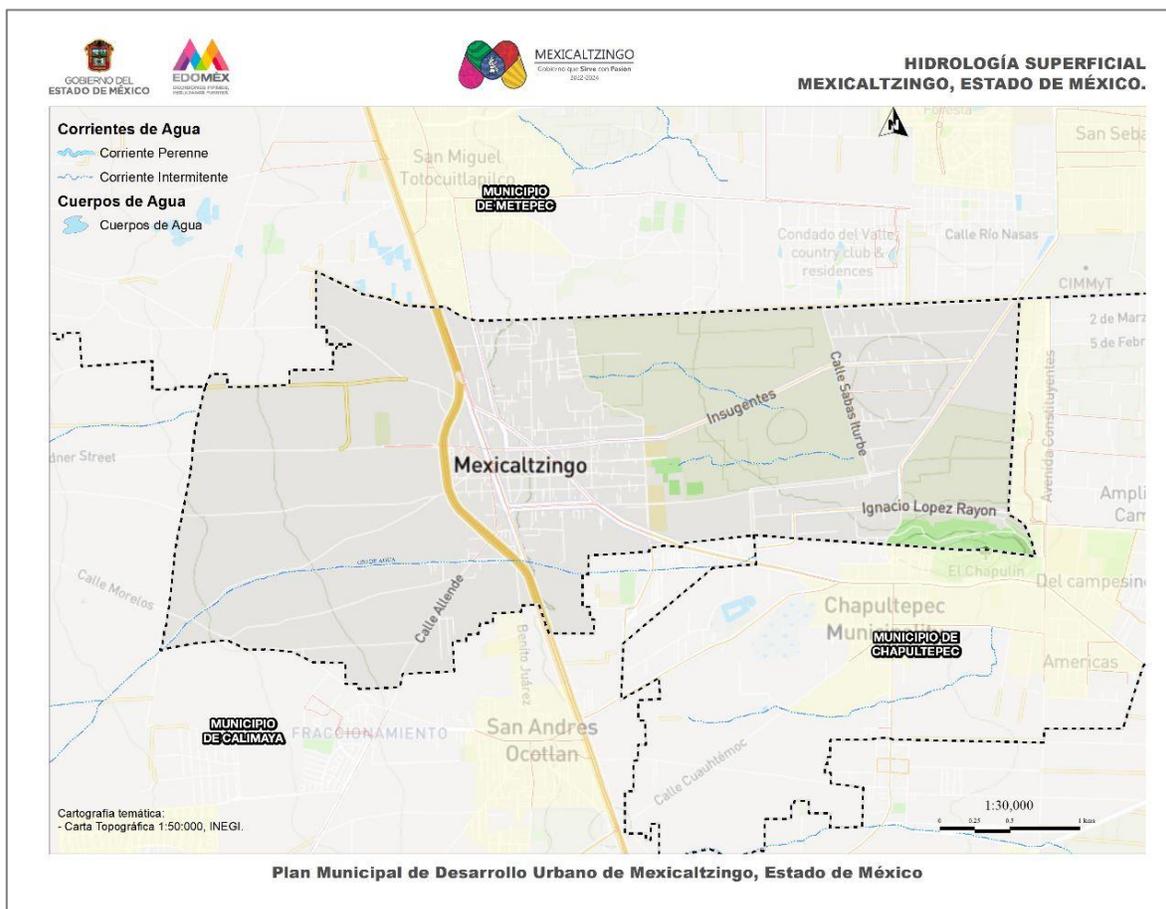
Fuente: INEGI

### Hidrología

El municipio de Mexicaltzingo prácticamente no presenta una hidrología superficial, el único rasgo hidrográfico que se puede localizar en el municipio es el arroyo llamado Ojo de Agua, el cual nace al oriente de la cabecera municipal.

En cuanto al recurso agua para el uso humano se cuenta con pozos profundos con los que se abastece a las diferentes comunidades del municipio.

## MAPA 5 HIDROLOGIA DE MEXICALTZINGO



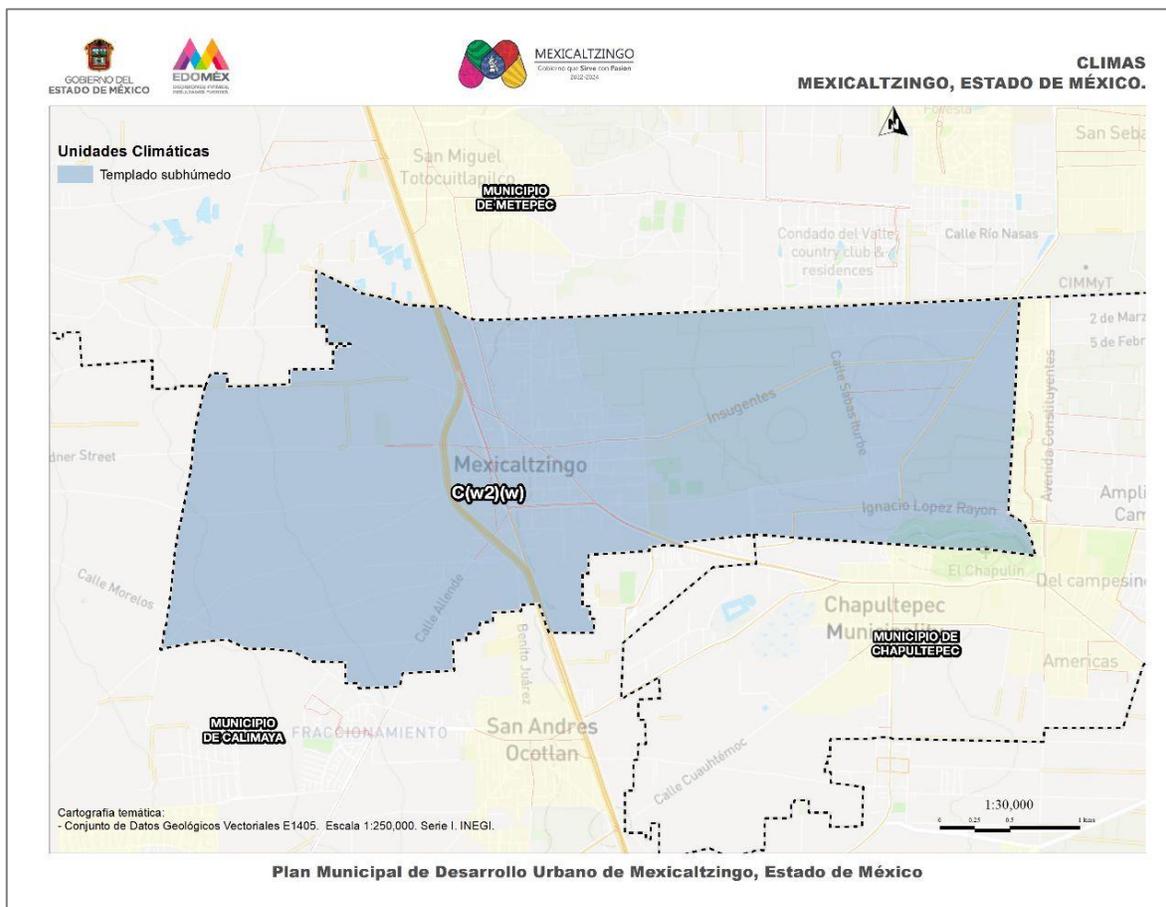
Fuente: INEGI

### Clima

El clima que se presenta en el municipio de Mexicaltzingo es el frío, húmedo y templado subhúmedo con lluvias en verano. De acuerdo con la clasificación de Koppen está definido como C(w2) (w) b(i)g que es un clima templado subhúmedo con verano largo lluvia invernal al 5%.

La temporada de heladas de invierno en ocasiones se prolonga hasta los meses de enero y abril.

## MAPA 6 CLIMAS DE MEXICALTZINGO



Fuente: INEGI

### Áreas Naturales Protegidas

En el municipio de Mexicaltzingo no cuenta con áreas naturales protegidas a su interior.

## B) Aspectos sociales;

### Estructura demográfica

La evolución demográfica del municipio de Mexicaltzingo se ha mantenido un aumento constante en las últimas 5 décadas, pasando de 4,047 habitantes en 1970 a 13,807 personas para 2020, es decir en 50 años ha triplicado su población.

Esto se puede explicar por ser uno de los municipios que integran la Zona Metropolitana del Valle de Toluca la cual tiene una dinámica demográfica que ha permitido no solamente poblar y densificar los municipios principalmente de Toluca y Metepec, sino a todos los municipios que se ubican en su principal zona de influencia.

En la última década, la población en Mexicaltzingo creció un 17.9%, es decir 2,095 nuevos habitantes, como una proporción de 48.9% hombres y 51.1% mujeres.

Adicional a este se observa que el municipio de Mexicaltzingo es de los más pequeños del Estado de México en términos territoriales y en cuanto a su aportación poblacional, este se ubica en el lugar 108 de los 125 municipios que integran esta entidad federativa.

A pesar de que Mexicaltzingo colinda con los municipios de Calimaya y Metepec, ambos con una dinámica inmobiliaria acelerada, este municipio ha decidido mantener una política de no aceptar conjuntos urbanos en su territorio.

**Cuadro 2.**

### Crecimiento histórico poblacional Estado de México y Mexicaltzingo

Periodo	Estado de México	Municipio de Mexicaltzingo
1970	3,833,185	4,037
1980	7,564,335	6,079
1990	9,815,795	7,248
1995	11,707,964	8,662
2000	13,083,359	9,225
2005	14,007,495	10,161
2010	15,175,862	11,712
2015	16,187,608	12,796
2020	16,992,418	13,807

**Fuente:** Censos Generales de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, y 2000; Censo de Población y Vivienda 2010; Conteo de Población y Vivienda 1995, II Conteo de Población y Vivienda de Población y Vivienda 2005, Encuesta Intercensal 2015, y Censo de Población y Vivienda 2020.

En cuanto a las tasas de crecimiento presentadas por Mexicaltzingo en las últimas décadas, se puede observar que, en la primera mitad del periodo de análisis, este municipio crecía en menor proporción a lo que presentó el Estado de México, sin

embargo, en la segunda mitad, esta tendencia se invierte, apreciándose un crecimiento más acelerado del municipio de Mexicaltzingo.

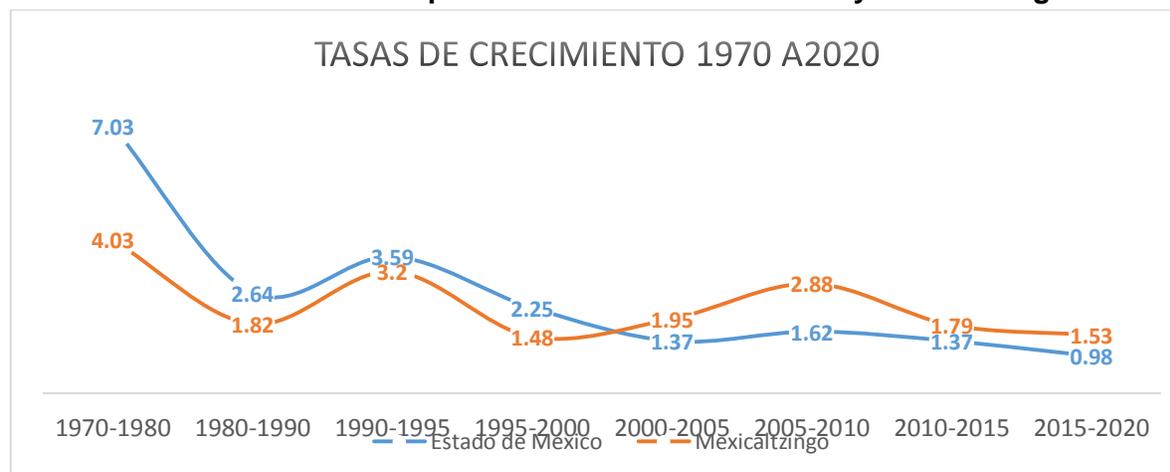
**Cuadro 3.**  
**Tasas de crecimiento poblacional Estado de México y Mexicaltzingo**

Periodo	T.C.M.A Estado de México	T.C.M.A. Municipio de Mexicaltzingo
1970-1980	7.03	4.03
1980-1990	2.64	1.82
1990-1995	3.59	3.20
1995-2000	2.25	1.48
2000-2005	1.37	1.95
2005-2010	1.62	2.88
2010-2015	1.37	1.79
2015-2020	0.98	1.53

**Fuente:** Censos Generales de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, y 2000; Censo de Población y Vivienda 2010; Conteo de Población y Vivienda 1995, II Conteo de Población y Vivienda de Población y Vivienda 2005, Encuesta Intercensal 2015, y Censo de Población y Vivienda 2020.

La tasa de crecimiento más alta de Mexicaltzingo se presentó en el periodo 1970 a 1980, con un 4.03. la cual fue inferior a la que presentó el Estado de México de 7.03, es decir fue menor por 3 puntos porcentuales. En el último periodo la tasa de crecimiento de Mexicaltzingo fue superior por más de 0.5%. a la presentada por el Estado de México, esto se explica porque este municipio cuenta con una dinámica demográfica acelerada derivada de las actividades económicas y sociales que se presentan en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca.

**Gráfica 1.**  
**Tasas de crecimiento poblacional Estado de México y Mexicaltzingo**

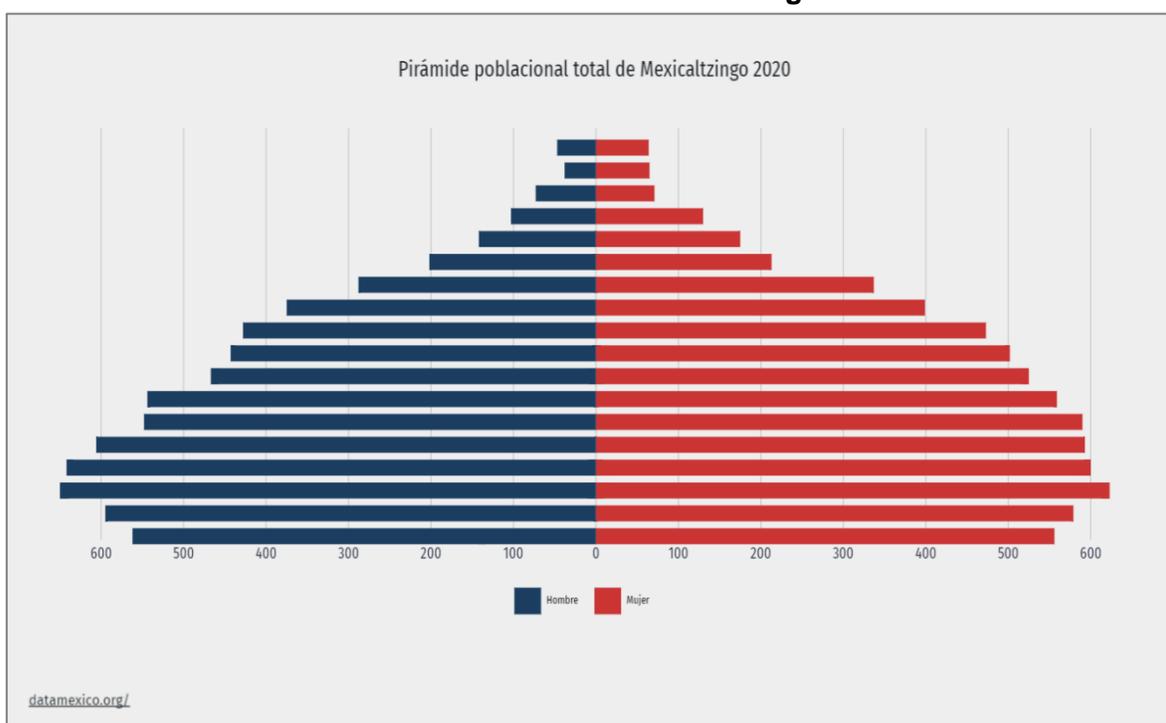


**Fuente:** Censos Generales de Población y Vivienda 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, y 2000; Censo de Población y Vivienda 2010; Conteo de Población y Vivienda 1995, II Conteo de Población y Vivienda de Población y Vivienda 2005, Encuesta Intercensal 2015, y Censo de Población y Vivienda 2020.

### Distribución de la Población por Grupos Quinquenales.

De acuerdo a la estructura poblacional presentada por el municipio de Mexicaltzingo, esta se observa que tiene una tendencia en la que comienza a disminuir los primeros grupos quinquenales de edad, lo cual, al realizar una representación gráfica (Pirámide de Edades) se identifica este tipo como "Pirámide Regresiva" caracterizada porque La población disminuye lentamente hacia la parte superior del gráfico, explicado por un incremento en la esperanza de vida alta y una tendencia marcada de envejecimiento progresivo.

**Gráfica 2.**  
**Pirámide Poblacional de Mexicaltzingo 2020**



**Fuente:** Censo de Población y Vivienda 2020.

Una de las características de este tipo de estructura de edades, es que cuando comienza el proceso de envejecimiento de la población, se puede observar un incremento de la mano de obra (fuerza laboral) lo que ayuda a mejorar las condiciones económicas del municipio, sin embargo, conforme se va adelgazando la base de la pirámide comienzan a verse superávits de equipamientos y servicios, lo que va encareciendo el mantenimiento y prestación de actividades para su funcionamiento.

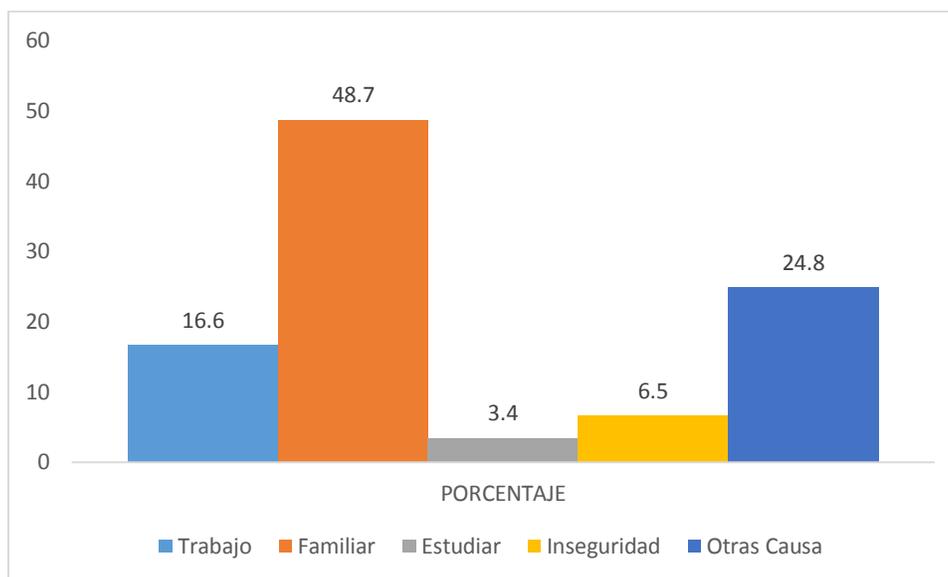
## Migración

De acuerdo con los datos publicados en el Censo de Población y Vivienda de 2020, muestra que existen varias causas de migración en el municipio de Mexicaltzingo, siendo las más importante la migración por cuestiones Familiares con 48.7% del total, seguido de otras causas con 24.9%, en cuanto a la migración por condiciones de trabajo se presentó en un 16.6%.

En cuanto a la migración por cuestiones e inseguridad ésta representó el 6.5% de las causas de migración y finalmente el 3.4% de los migrantes lo decidieron por cuestiones de educación escolar.

**Gráfica 3.**

**Principales Motivos de Migración de Mexicaltzingo 2020**



**Fuente:** Censo de Población y Vivienda 2020.

Cuando se analizan los datos desde una perspectiva de género, se observa que existe una mayor migración de las mujeres, siendo las principales causas de esta migración, porque se casó o se unió, por temas de educación escolar, por inseguridad o violencia delictiva, mientras que la migración de los hombres está orientada a la búsqueda de trabajo, o cambio de este y para reunirse con la familia.

**Cuadro 4.**

**Motivos de Migración de Mexicaltzingo 2020**

Población de 5 años y más por condición de migración 2020			
Condición de migración	Total	Mujeres	Hombres
Buscar trabajo	43	18	25
Cambio u oferta de trabajo	51	21	30
Reunirse con la familia	152	69	83
Se casó o unió	124	78	46
Estudiar	19	11	8
Por inseguridad delictiva o violencia	37	20	17
Por desastres naturales	3	1	2
Otra causa	138	74	64
<b>TOTAL</b>	<b>567</b>	<b>292</b>	<b>275</b>

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.

**Alfabetismo y escolaridad**

**Población Alfabeta y Analfabeta.**

Los últimos datos censales, muestran que en el municipio de Mexicaltzingo existen del orden de 283 personas consideradas analfabetas, es decir que cuentan con más de 15 años y que no saben leer y escribir. Esto representa el 2.76% de la población de Mexicaltzingo. En cuanto a genero se observa que la mayor parte de la población analfabeta son mujeres con 180 personas, mientras que solamente 103 fueron hombres.

En cuanto a la población sin educación básica terminada en el municipio de Mexicaltzingo existían en 2020 existían 2,209 personas que representan el 21.57% del total de la población.

**Cuadro 5.**

**Población Analfabeta de Mexicaltzingo 2020**

	Población de 15 años y más	Analfabetas	%	Sin educación básica terminada	%	Rezago Total	%
Mexicaltzingo	10,242	283	2.76	2,209	21.57	2,796	27.30
Hombres	4,962	103	2.08	1,045	21.06	1,256	12.26
Mujeres	5,296	180	3.40	1,164	21.98	1,540	15.04

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.

## Niveles Educativos

Los niveles de educación que se presentan en el municipio de Mexicaltzingo en 2020, se toman en cuenta bajo el supuesto de la población de 15 años y más debe de tener instrucción educativa, según el grado académico aprobado.

La mayor parte de la población de Mexicaltzingo cuenta con instrucción secundaria con un 32.5% de la población que en números absolutos representa 3,239 personas, seguido de la población que cuenta con bachillerato general, con un 24.1%, con 2,400 personas y en tercer lugar la población que cuentan con instrucción primaria con 17.9%, teniendo 1,786 habitantes.

En cuanto a la instrucción superior, licenciatura existían en Mexicaltzingo 1,777 habitantes que representan el 17.81% de la población con instrucción. En cuanto a la población que cuenta con especialización, maestría y doctorado, son 180 personas que representan solamente el 1.8% de la población.

### Cuadro 6.

#### Población según nivel de escolaridad de Mexicaltzingo 2020

Población según Nivel de Escolaridad								
Grupo de Edad	Sin escolaridad		Educación Básica		Educación Media Superior		Educación Superior	
	M	H	M	H	M	H	M	H
03 a 14	135	127	1293	1341	0	0	0	0
15 a 29	5	6	614	681	715	706	445	401
30 a 59	54	44	1481	1410	638	545	614	541
60 y más	133	57	477	413	48	68	58	65

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.

## Grupos étnicos

El Censo de Población y Vivienda de 2020, muestra que en el municipio de Mexicaltzingo existen 44 habitantes que hablan una lengua indígena, esto es población de 3 años y más, esto corresponde a 0.32% del total de la población de Mexicaltzingo.

Las lenguas indígenas que más se hablan en el municipio de Mexicaltzingo son Otomí (17 habitantes), Mazahua (7 habitantes) y Náhuatl (5 habitantes).

**Gráfica 4.**

**Principales Lenguas Habladas en Mexicaltzingo 2020**



Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.

**Género**

De acuerdo con los datos censales se observa que en Mexicaltzingo en 2020 existían 13,807 personas, en la que predomina en términos demográficos las mujeres, presentado una relación de hombres – mujeres del 95.7, es decir existen del orden de 95 hombres por cada 100 mujeres.

En términos absolutos de 13,807 habitantes de Mexicaltzingo, 6,753 eran hombres y 7,054 mujeres, en términos relativos, representan 48.91% y 51.09% situación muy similar al comportamiento presentado a nivel estatal, siendo un 48.56% y 51.44%.

En cuanto a la presencia de las mujeres como jefas de familia en el municipio de Mexicaltzingo se de las 3,302 viviendas que existen en el municipio, 899 eran hogares con jefatura femenina, en términos relativos representa el 27.22% de los existentes en 2020, porcentaje menor al presentado a nivel estatal con los hogares con jefa de familia con un 32%.

**Cuadro 7.**

**Distribución de hogares por jefatura por género, Estado de México-Municipio de Mexicaltzingo, 2020.**

Año	Ámbito territorial	Género	Hogares	Población en hogares
-----	--------------------	--------	---------	----------------------

Año	Ámbito territorial	Género	Hogares	Población en hogares
2020	Estado de México	Hogares con jefe de familia	<b>3,105,527</b>	1,1995,818
		Hogares con jefa de familia	<b>1,463,108</b>	4,947,702
		<b>TOTAL</b>	<b>4,568,635</b>	<b>16,943,520</b>
	Municipio de Mexicaltzingo	Hogares con jefe de familia	<b>2,403</b>	<b>10,480</b>
		Hogares con jefa de familia	<b>899</b>	<b>3,311</b>
		<b>TOTAL</b>	<b>3.302</b>	<b>13,791</b>

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020.

## 200) Aspectos económicos;

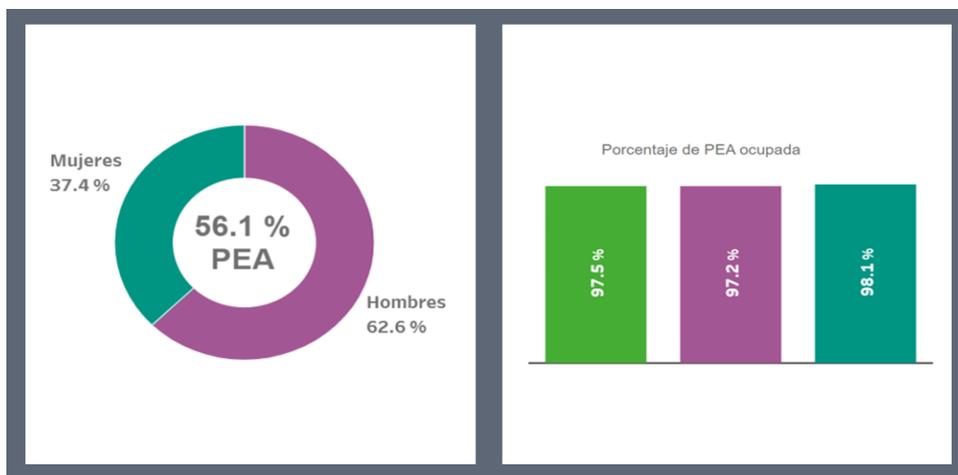
### Población Económicamente Activa e Inactiva

De acuerdo con la definición de INEGI “La PEA se refiere a todas las personas en edad de trabajar, o contaban con una ocupación durante el período de referencia o no contaban con una, pero estaban buscando emplearse con acciones específicas.”

De acuerdo con los datos censales, la PEA del municipio de Mexicaltzingo para 2020 fue de 6,998 habitantes de los cuales el 37.4% eran mujeres y 62.6% fueron hombres, a partir de estos datos se observa una gran diferencia cuando se analiza por género, ya que existe una diferencia porcentual de 25.2%, lo cual es explicado por las condiciones a las que se enfrentan las mujeres en el trabajo no remunerado, el cual implica realizar los quehaceres domésticos, el cuidado de personas mayores, enfermas o menores de edad entre otros.

En términos de Población Económicamente Activa ocupada, se tiene que el 97.5% se encuentra ocupada y cuando se analiza por género, se observa un porcentaje ligeramente mayor en las mujeres, que alcanzan el 98.1% comparado con el 97.2% de los Hombres.

**Gráfica 5.**  
**Población Económicamente Activa en Mexicaltzingo 2020**



Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020.

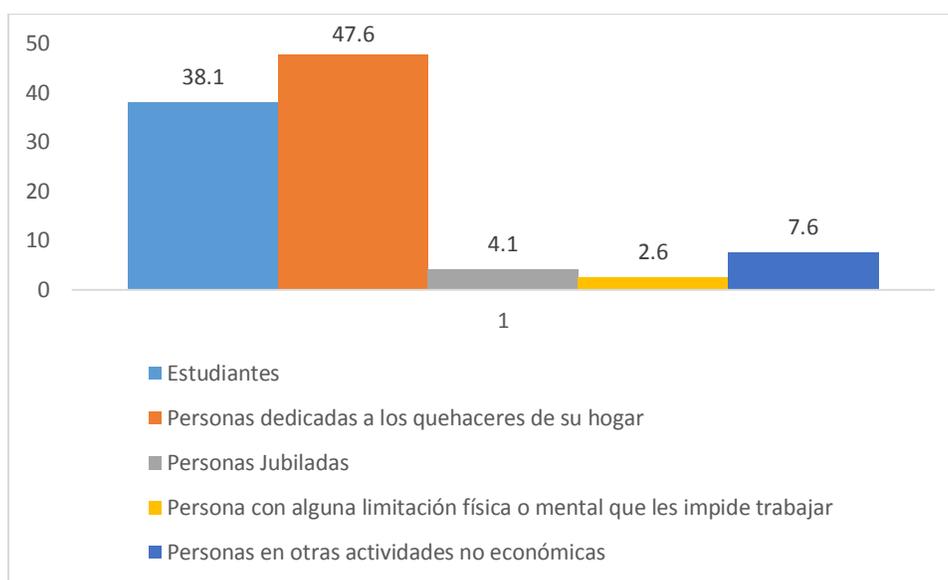
Las principales actividades que realiza la población de Mexicaltzingo están orientadas principalmente al sector servicios con un 82%, la industria con 16% mientras que el agropecuario sólo da trabajo al 2% de los habitantes del municipio.

### Población No Económicamente Activa

En lo que se refiere a la población no económicamente activa, el sector que más población concentra es el de las personas que se dedican a los quehaceres de su hogar con un 38.1%, seguido de los estudiantes con un 38.3%, un 7.6% a personas en otras actividades económicas y en igual proporción los pensionados o jubilados y las personas con una limitación física o mental que les impide trabajar con un 2.6%.

**Gráfica 6.**

### Población No Económicamente Activa en Mexicaltzingo 2020



Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020.

## Empleo

En cuanto a empleo se refiere, la población de 15 años o más en el municipio de Mexicaltzingo, en 2020 sumaban un total de 10,951 habitantes, de ellos el 50.63 correspondía a la Población Económicamente Activa, que en términos absolutos eran 6,184, de los cuales 153 en ese momento se encontraban desocupados.

En cuanto a su condición por actividad se observa que en el municipio de Mexicaltzingo en 2020 existían 6,898 personas consideradas como PEA, de las cuales, la mayor parte de la población se emplea en el sector servicios con 5,613 personas, que representan un 81.37% del total de la población empleada, seguido del sector secundario con 1,053 personas con un 15.27% y finalmente el sector primario con únicamente 116 personas, es decir el 1.68%. Con la misma proporción se ubica la población que no especificó su condición.

### Cuadro 8.

**Población Económicamente Activa por Sector de Actividad de Municipio de Mexicaltzingo, 2020.**

SECTOR	POBLACION	PORCENTAJE
PRIMARIO	116	1.68
SECUNDARIO	1,053	15.27
TERCIARIO	5,613	81.37
NO ESPECIFICADO	116	1.68
<b>TOTAL</b>	<b>6,898</b>	<b>100</b>

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020.

## Sector Primario

A pesar de que el municipio de Mexicaltzingo cuenta con la mayor parte de su superficie con aptitudes físicas para el desarrollo de actividades agrícolas, solamente ocupa del orden de 116 personas dedicadas a estas actividades pertenecientes al sector primario. Por lo que se deberá de prever acciones y programas que fortalezcan la productividad del suelo y permitan ser más rentable económicamente, con la finalidad de preservar estas zonas con características agrícolas, con las ventajas medioambientales que esto representa.

En cuanto a las actividades pecuarias de Mexicaltzingo, éste produce principalmente carne porcina y bovina. En términos económicos, la producción bovina generó un valor de 11,958,400 pesos, en cuanto a la producción porcina, Mexicaltzingo produce el 1% del total de la producción de la entidad.

Por las características topográficas el municipio de Mexicaltzingo no cuenta con grandes áreas forestales, solamente tiene una pequeña parte del cerro del chapulín, el cual es compartido con el municipio de Chapultepec.

### Sector Secundario

La población de Mexicaltzingo en el sector industrial se emplea en micro y pequeñas empresas, así como el mejoramiento de la infraestructura para las actividades del sector que consoliden polos de crecimiento.

Cuando se analizan las actividades económicas, la industria se especializa en la transformación alimentaria, en específico la matanza, empackado y procesamiento de carne, así como la elaboración de pan y tortilla.

### Sector Terciario

Este sector está integrado por el comercio y los servicios, siendo estas actividades las predominantes en el municipio y las que concentran la mayor parte de la PEA de este sector, lo cual está explicado debido a la posición estratégica en la que se encuentra en relación con la ZMVT y su accesibilidad a la ZMVM, el cual representa el mayor mercado de la Región Centro País. Las actividades que destacan son el Comercio al por mayor, seguido del comercio al por menor, siendo las principales ramas las dedicadas a los productos alimenticios, que tienen su procedencia principalmente por productos derivados del ganado bovino y porcino, siendo la comercialización de productos cárnicos y chicharrón las actividades de atracción del municipio.

#### 200) Aspectos territoriales;

El municipio de Mexicaltzingo cuenta con una extensión territorial de 11.7 kilómetros cuadrados, siendo su participación en comparación con el territorio del Estado de México solamente del 0.1% lo que lo lleva a ser uno del municipio con una superficie más pequeña de la entidad.

En cuanto a la densidad poblacional, este municipio alberga del orden de 1,178.2 habitantes por kilómetro cuadrado.

En cuanto a su distribución territorial, Mexicaltzingo cuenta en 2020 con cuatro localidades, siendo la más grande en términos poblacionales, la cabecera municipal, identificada como San Mateo Mexicaltzingo, seguido de la Colonia San Isidro, la Colonia Mazachulco y la Colonia el Calvario.

#### Cuadro 9.

##### Localidades del Municipio de Mexicaltzingo, 2020.

Localidad	Longitud	Latitud	Altitud	Población Total
Total del Municipio				13807

San Mateo Mexicaltzingo	99°35'12.674" W	19°12'39.994" N	2600	10854
Colonia San Isidro	99°33'52.068" W	19°12'56.649" N	2579	1803
Colonia Mazachulco	99°35'21.483" W	19°12'18.616" N	2605	509
El Calvario	99°35'12.504" W	19°12'27.201" N	2600	641

Fuente: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020.

### Usos del Suelo

El uso de suelo que predomina en el municipio de Mexicaltzingo es el uso agrícola que suma un total de 8.09 km<sup>2</sup>, seguido del uso de Pastizal, con 2.1 km<sup>2</sup> y en tercer lugar el uso urbano con 2 km<sup>2</sup>. A pesar de que el uso de suelo urbano es el que más presión ejerce sobre los otros usos de suelo, debido a la expansión, principalmente sobre áreas agrícolas.

**Cuadro 10.**

#### Usos de Suelo de Mexicaltzingo, 2020.

Clasificación del Territorio por Ocupación del Suelo	
Tipo de Uso	Superficie (Km <sup>2</sup> )
Agrícola de Temporal	8.09
Forestal	0.00
Pastizal	2.10
Urbano	2.00
<b>Total</b>	<b>12.19</b>

Fuente: INEGI. Carta de Usos de Suelo y Vegetación.

### Tenencia de la Tierra y Asentamientos Irregulares

El municipio de Mexicaltzingo cuenta con dos tipos de propiedad de la tierra, siendo la que predomina la propiedad privada, con 989.34 hectáreas, que representa el 88.12% del territorio municipal, mientras que la tenencia social (Ejidal), representa 230.31 hectáreas, lo cual indica 18.88% del municipio, éstas ubicándose en la parte oriente.

**Cuadro 11.**

#### Propiedad del Suelo de Mexicaltzingo, 2020.

Propiedad	Superficie	
	Ha.	%
Privada	989.34	88.12
Tenencia Social	230.31	18.88
Total municipal	1219.65	100

Fuente: Elaboración Propia con Base en datos del Registro Agrario Nacional (RAN)

## Contexto regional y subregional

El Estado de México está dividido en 20 regiones, siendo la región VIII Metepec a la que pertenece el municipio de Mexicaltzingo, acompañado por los municipios de Metepec, Chapultepec y San Mateo Atenco.

El municipio de Metepec es el centro de desarrollo de esta región por ser la demarcación que predomina con actividad comercial y de servicios, así como el desarrollo urbano que presenta por ser un atractor de vivienda principalmente de tipo medio y alto.

En cuanto a los principales indicadores del municipio de Mexicaltzingo para 2015, en comparación con su región éste presenta indicadores positivos, presentando índices de marginación muy bajos y grado de rezago social de igual manera muy bajo.

**Cuadro 12.**

### Indicadores por Región y Municipio 2015.

Indicadores por región y municipio, 2015						
Región/Municipio	Población Total 2015	Índice de Marginación 2015	Grado de Marginación, 2015	Pobreza Municipal	Índice de Rezago Social	Grado de Rezago Social
Estado de México	16,187,606	-0.57	Bajo	8,054,701	-0.47953	Bajo
Región VIII						
Metepec	327,898	-1.533	Muy Bajo	11,731		
Chapultepec	11,764	-1.491	Muy Bajo	4,982	-1.21685	Muy Bajo
Metepec	227,827	-1.839	Muy Bajo	69,311	-1.38694	Muy Bajo
Mexicaltzingo	12,796	-1.371	Muy Bajo	6,509	-0.99921	Bajo
San Mateo Atenco	75,511	-1.43	Muy Bajo	35,923	-1.07083	Muy Bajo

**Fuente:** Elaboración propia a partir del Programa Regional VIII Metepec 2017 – 2023, IGCEM, Gobierno del Estado de México.

En cuanto al producto interno bruto, el municipio de Mexicaltzingo aporta a la región un total de 207.24 millones de pesos ubicándose en el tercer lugar de la región después de Metepec y San Mateo Atenco, en general en la región se presenta el mayor PIB, en el sector de servicios.

La participación de Mexicaltzingo para su región es solamente el 0.35%

**Cuadro 13.**

### PIB por Región y Municipio 2017.

Producto Interno Bruto por Región y Municipio 2017 (Millones de pesos)

Región Municipio	Producto Interno Bruto	Agropecuario, Silvicultura y Pesca	Industria	Servicios	Impuestos a Productos Netos
Estado de México	1,611,933.63	23,038.29	403,056.78	1,114,088.78	71,749.78
Región VIII Metepec	58,649.21	122.23	9,632.53	46,073.54	2,820.90
Chapultepec	115.06	18.07	10.05	83.15	3.8
Metepec	48,545.98	70.27	4,543.08	41,620.74	2,311.90
Mexicaltzingo	207.24	18.4	18.48	162.83	7.53
San Mateo Atenco	9,780.93	15.5	5,060.92	4,206.83	497.68

**Fuente:** Elaboración propia a partir del Programa Regional VIII Metepec 2017 – 2023, IGCEM, Gobierno del Estado de México

#### D) Aspectos urbanos e imagen urbana, y

### Procesos de ocupación del suelo

#### Estructura Urbana

El municipio de Mexicaltzingo al ubicarse en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca cuenta con una estructura vial regional eficiente siendo la carretera Toluca – Tenango, el eje estructurador, que le permite su interacción con los municipios colindantes metropolitanos, así como su accesibilidad a los mercados de la región centro país.

Al interior del municipio se cuenta con una estructura vial primaria y secundaria que permite la movilidad local, y fortalece el desplazamiento eficiente de personas y mercancías, apoyando la actividad económica del sector terciario que se intensifica en la producción y transformación de productos cárnicos.

En cuanto a los usos de suelo que conforman la estructura urbana del municipio de Mexicaltzingo, están integrados por el uso habitacional, comercial de servicios, equipamiento, industria en lo que se refiere a los urbanos, en cuanto a los no urbanizables éstos se integran por el agrícola de alta productividad, el pastizal, el bosque (en la parte del cerro del Chapulín), así como el cuerpo de agua.

Existe también cuatro áreas definidas como Área Urbanizable No Programada, la cual se ha empezado a ocupar sin normas urbanas específicas, lo cual no permite una correcta integración con el resto del municipio.

El uso habitacional se ubica principalmente en la cabecera municipal, siendo una densidad media la que predomina, y existe una pequeña porción al oriente del municipio

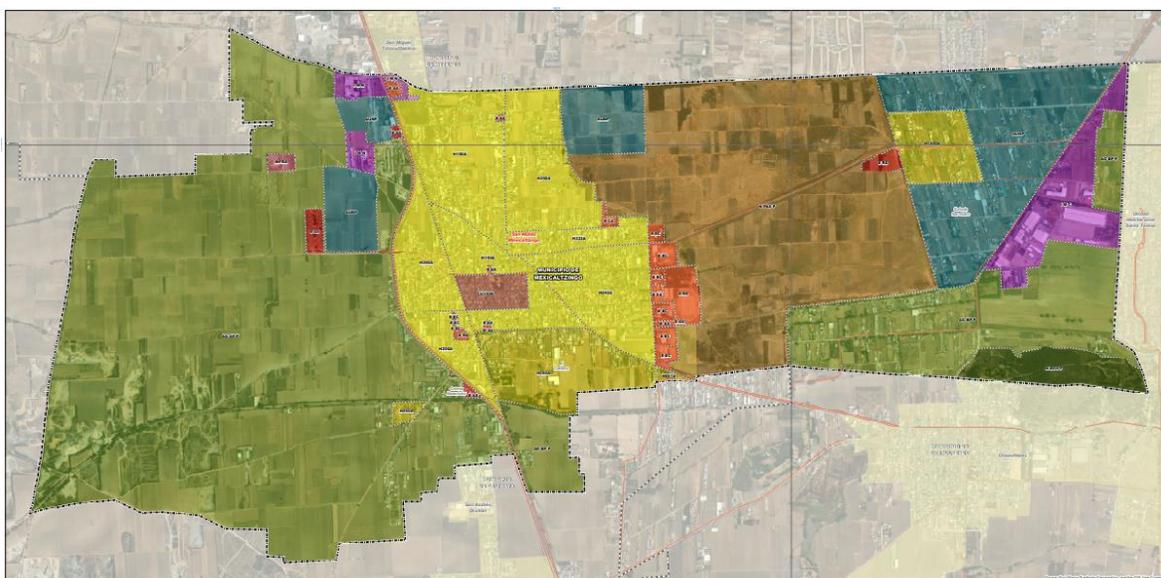
con una densidad baja determinada como H-1000-A, en la que se permiten subdivisiones mínimas de 600 metros el lote mínimo.

En cuanto a los usos comerciales y de servicios que se presentan en Mexicaltzingo se concentran en el centro urbano de Mexicaltzingo, así como los corredores urbanos que corren de norte a sur en las principales vialidades que conforman la estructura urbana del municipio.

En lo que se refiere a los equipamientos, éstos se encuentran distribuidos a lo largo del municipio, encontrándose la mayor parte de ellos en la cabecera municipal.

Finalmente, el uso industrial se concentra en dos zonas, la primera en la parte oriente del municipio en la que se ubica una fábrica de hongos, mientras que existen pequeños polígonos en la parte noreste de la cabecera municipal.

## MAPA 7 USOS DE SUELO DE MEXICALTZINGO



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo 2015.

### Vivienda

De acuerdo con los datos presentados en el Censo de Población y Vivienda 2020, en el municipio de Mexicaltzingo existían 3,290 viviendas en 2020, lo que representa 414 más viviendas de las que existían en 2015, es decir un 12.5% más viviendas en solamente 5 años, lo que deja en evidencia la presión inmobiliaria que se presenta en el municipio.

En cuanto a los servicios públicos básicos, el municipio de Mexicaltzingo cuenta con altos niveles de cobertura todos superiores a los presentados a nivel estatal. En lo que se refiere a el servicio de agua potable, en Mexicaltzingo en 2020 existían 3,223 vivienda, que en términos porcentuales alcanzó el 97.96% del total municipal, en cuanto al drenaje

3,247 vivienda contaban con este servicio alcanzando un 98.96%. Finalmente, el servicio de Energía Eléctrica es el que presenta la mayor cobertura alcanzando el 99.60% del parque habitacional de Mexicaltzingo, con 3,277 viviendas.

#### Cuadro 14.

##### Viviendas y servicios de Mexicaltzingo 2015 – 2020.

Número de viviendas particulares con los siguientes servicios								
Año	Localidad	Total	Agua Potable	%	Electrificación	%	Drenaje	%
2015	Mexicaltzingo	2,876	2,756	95.83	2,862	99.51	2,829	98.37
2020	Mexicaltzingo	3,290	3,223	97.96	3,277	99.60	3,247	98.69

Fuente, Encuesta Intercensal 2015, y Censo de Población y Vivienda 2020.

En cuanto a la ocupación, en el municipio de Mexicaltzingo, se presentó una ocupación promedio de 4.2 habitantes por vivienda, por otro lado, existe un promedio de 1 ocupante por cuarto, datos superiores a los presentados en el Estado de México.

#### Vivienda

Cuando se analizan las condiciones de las viviendas de Mexicaltzingo, se observa que, si bien ha habido avances en cuanto al mejoramiento de las viviendas buscando elevar la calidad de vida de las personas, aún existen retos que se deben de afrontar para garantizar el acceso a una vivienda adecuada a todos los habitantes del municipio.

En 2020 de acuerdo con los datos censales, en el municipio existían 291 viviendas que no contaban con techo de loza, es decir tenían techos menos duraderos. En cuanto a los pisos de tierra, en el municipio existen 49 viviendas, situación que pone de manera precaria a 49 viviendas que representan el 1.47% de las viviendas de Mexicaltzingo.

#### Cuadro 15.

##### Número de viviendas particulares y materiales de construcción de Mexicaltzingo 2015 – 2020.

Número de viviendas particulares y materiales de construcción								
Año	Localidad	Total	Techo diferente de loza	%	Muros de tabique o block de concreto	%	Sin Piso firme	%
2015	Mexicaltzingo	2,876	358	12.45	198	6.88	44	1.53
2020	Mexicaltzingo	3,331	291	8.74	136	4.08	49	1.47

Fuente, Encuesta Intercensal 2015, y Censo de Población y Vivienda 2020.

#### Equipamiento

## Equipamiento Educativo

Actualmente el municipio de Mexicaltzingo cuenta con 17 equipamientos de tipo educativo en los que se imparte educación básica y en el municipio solamente se cuenta con un plantel de educación media superior, para que la población pueda acceder a educación superior, se debe de dirigirse a los municipios vecinos.

Existe solamente un equipamiento de educación inicial con 4 aulas para atender a toda la población del municipio, por lo que se calcula que se tiene un déficit en cuanto a aulas se refiere. En cuanto a los equipamientos de jardín de niños existen 4 en todo el municipio, contando con un total de 23 aulas, que para atender a la población actual se identifica un déficit de 4 aulas.

En lo referente a la educación primaria, se tienen identificados 3 planteles, los cuales suman un total de 65 aulas, presentando un déficit de dos aulas.

En cuanto a la educación media superior en el municipio de Mexicaltzingo se tiene una Telesecundaria con 14 aulas y una secundaria con 15 aulas.

Finalmente, en el Mexicaltzingo se cuenta con 2 planteles de nivel Preparatoria, con 14 aulas.

**Cuadro 16.**

**Equipamiento Educativo de Mexicaltzingo 2022.**

Infraestructura de Educación							
Tipología	No. de Planteles	No. De Aulas	Cobertura de atención	Requerimientos		Déficit	Superávit
				Planteles	Aulas		
Educación Inicial	1	4	Municipal	1	0	1	0
Jardín de niños	4	23	Municipal	0	4	4	0
Escuela Primaria	3	65	Municipal	0	2	2	0
Telesecundaria	1	14	Municipal	0	0	0	0
Secundaria General	1	15	Municipal	0	1	1	0
Preparatoria General	2	14	Municipal	0	1	1	0

**Fuente:** Información del municipio de Mexicaltzingo

## Equipamiento de Cultura

El equipamiento cultural con el que cuenta el municipio de Mexicaltzingo son una Biblioteca Pública, una Casa de Cultura y dos auditorios (Auditorio Felipe Estrada Garduño y el Auditorio de la Presidencia Municipal).

### Cuadro 17.

#### Equipamiento de Cultura de Mexicaltzingo 2022.

Infraestructura de Cultura							
Tipología	No. De Equipamiento	Nombre	Localización	Cobertura de Atención	Demanda de Atención	Déficit	Superávit
Biblioteca Pública	1	Biblioteca Pública Municipal	Colonia la Estación	Municipal	13,807 habitantes	0	0
Casa de Cultura	1	Casa de Cultura de Mexicaltzingo	Colonia la Estación	Municipal	13,807 habitantes	0	0
Auditorio Municipal	1	Auditorio Felipe Estrada	Colonia la Estación	Municipal	13,807 habitantes	0	0
	1	Auditorio Presidencia municipal	Colonia Centro	Municipal	13,807 habitantes	0	0

Fuente: Información del municipio de Mexicaltzingo

### Equipamiento de Salud

En el tema de salud, en el municipio de Mexicaltzingo existen solamente dos unidades médicas, una correspondiente al ISEM y otra del DIFEM, contando en suma con 5 consultorios en el municipio.

Para acceder a servicios de salud más especializados se tienen que desplazar a los municipios vecinos, siendo Metepec el más cercano y que cuenta con todos los niveles de equipamiento de salud.

### Cuadro 18.

#### Equipamiento de Salud de Mexicaltzingo 2022.

Infraestructura de Salud						
Variable	ISEM	DIFEM	IMIEM	IMSS	ISSSTE	ISSSEMYM
Unidades Médicas	1	1	0	0	0	0

Fuente: Información del municipio de Mexicaltzingo

### Equipamiento Recreativo

El equipamiento recreativo que se ubica en el municipio consta de la Plaza Cívica, ubicada en la Colonia Centro de Mexicaltzingo, un jardín vecinal y juegos infantiles ubicado en la Colonia Azcapotzalco (Plaza Estado de México).

**Cuadro 19.**

**Equipamiento Recreativo de Mexicaltzingo 2022.**

Infraestructura Recreativa					
Tipología	Nombre	Localización	Cobertura de Atención	Déficit	Superávit
Plaza Cívica	Plaza Miguel Hidalgo	Colonia Centro	Municipal	0	0
Jardín Vecinal	Plaza Estado de México	Colonia Azcapotzalco	Municipal	1	0
Juegos Infantiles	Plaza Estado de México	Colonia Azcapotzalco	Municipal	1	0

Fuente: Información del municipio de Mexicaltzingo

**Equipamiento Deportivo.**

Respecto al equipamiento deportivo, se cuenta con una unidad deportiva, ubicada en la colonia Azcapotzalco, al interior cuenta con canchas de futbol, futbol rápido y basquetbol, además de 1 trota pista.

**Cuadro 20.**

**Equipamiento de Deportivo de Mexicaltzingo 2022.**

Infraestructura para el deporte					
Tipología	Nombre	Localización	Cobertura de Atención	Déficit	Superávit
Unidad deportiva	Unidad Deportiva	Colonia Azcapotzalco	Municipal	0	0

Fuente: Información del municipio de Mexicaltzingo

**Equipamiento de Comercio y Abasto.**

Los equipamientos de comercio y abasto que se tienen identificados en el municipio de Mexicaltzingo, constan de 2 mercados, 1 tianguis en los que se venden insumos alimenticios básicos como son frutas, verduras, legumbres, productos cárnicos y sus derivados, los cuales son reconocidos a nivel regional y que la población de otros municipios asiste a éstos.

Adicional se cuenta con un rastro ubicado en la colonia San José, en una superficie de 2,700 metros cuadrados, en el que se procesan en promedio 110,300 kilogramos de

carne. A pesar de ser una actividad principal del municipio, las instalaciones de este equipamiento requieren una mejora.

### Equipamiento de Comunicaciones y Transportes.

Para la movilidad local y regional, el municipio de Mexicaltzingo cuenta Taxis Colectivos que brindan un servicio local y regional, así como autobuses urbanos, ambos brindan servicios hacia los municipios de Toluca, Metepec, Santiago Tianguistenco, Chapultepec y Tenango del Valle.

**Cuadro 21.**

**Tipo de Transporte Público de Mexicaltzingo 2022.**

Transporte Municipal				
Tipo de transporte: foráneo, suburbano y/o local	Ruta que cubre	Tramo		Cobertura
		Desde	Hasta	
Taxis Colectivos	Regional	Cabecera Municipal	Toluca, Metepec, Santiago Tianguistenco, Chapultepec y Tenango del Valle	Municipal y Regional
Autobuses Urbanos	Regional	Cabecera Municipal	Toluca, Metepec, Santiago Tianguistenco, Chapultepec y Tenango del Valle	Municipal y Regional

**Fuente:** Información del municipio de Mexicaltzingo

### Equipamiento para la Administración Pública.

Para la administración pública, el municipio de Mexicaltzingo cuenta con su Palacio Municipal ubicado en el centro del municipio, en el que se concentran las oficinas en las que se atiende a la población y administra el gobierno municipal.

También se cuenta con un panteón municipal ubicado en la zona poniente de la cabecera municipal, el cual cuenta con un terreno de 2.3 hectáreas, el cual presenta problemáticas derivadas de la saturación.

### Imagen Urbana

La imagen urbana del municipio de Mexicaltzingo está basada en el patrimonio histórico cultural, los cuales se ubican en el principal cuadro de la cabecera municipal éstos son:

- Parroquia de San Mateo Apóstol construido en el siglo XVI.
- Mirador del Cerro de Chapultepec.
- Unidad Deportiva Mexicaltzingo

Los lugares en los que se reúne la gente en los que puede ingresar y que se realiza de forma intensiva se identifican como Nodos, en el municipio de Mexicaltzingo la plaza principal del municipio.

En cuanto a los hitos entendidos como puntos de referencia exteriores, en los cuales el ciudadano no ingresa, se refiere a objetos físicos definidos con claridad. Como es el Palacio Municipal, la Parroquia de San Mateo apóstol.

En cuanto a los bordes entendidos como los elementos lineales que representan una ruptura línea de la continuidad, en el municipio de Mexicaltzingo el más importante es la Carretera Federal Toluca – Tenango.

## E) Aspectos sectoriales.

### F.1. Infraestructura Hidráulica, eléctrica y sanitaria

#### Infraestructura Hidráulica

Para dotar de agua potable para el municipio de Mexicaltzingo, se cuenta con dos pozos y un tanque elevado con el que se atiende al 97.9% de las viviendas del municipio. Sin embargo, a pesar de que se cuenta con la infraestructura para la dotación en todo el municipio, existen algunas colonias donde se tiene que complementar el servicio a

#### Drenaje

En cuanto al servicios de Drenaje, éste en el municipio de Mexicaltzingo presenta una cobertura alta, de un 98.69% de las viviendas, las cuales cuentan con conexión a la red de Drenaje, por lo que se deberá de prestar atención al mantenimiento y mejoramiento de los emisores, colectores y en general a toda la red. Es de destacar que el municipio no cuenta con un sistema de drenaje pluvial, tampoco existe en el municipio la infraestructura para el manejo de las aguas residuales

#### Infraestructura Eléctrica

En cuanto al servicio de energía eléctrica, se cuenta con la mayor cobertura de este servicio y en general no presenta problemáticas en su funcionamiento.

## **Limpia y Recolección**

El municipio de Mexicaltzingo genera del orden de 9,000 toneladas de residuos sólidos al año, los cuales son recolectados a través de 5 unidades con las que cuenta el gobierno municipal, con las que se realiza la Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

ES de destacar que el municipio no cuenta con un sitio propio para realizar la disposición final de los residuos solidos

Cabe señalar que la disposición final de los residuos se presenta de manera inadecuada al trasladarlos a un tiradero municipal a cielo abierto, lugar donde no se realiza ningún tipo de tratamiento ni cumple con las normatividades ambientales estatales.

## **F.2. Infraestructura Carretera**

### **Red vial regional**

El municipio de Mexicaltzingo se integra regionalmente a través de una red vial donde la más importante es la Carretera Federal Toluca – Tenango, la cual cruza el municipio de norte a sur y conecta al municipio con Metepec y Toluca en la parte norte y en la parte sur con Calimaya y Tenango.

Para la comunicación con los municipios del oriente, el municipio de Mexicaltzingo cuenta con las calles Oyameles y Libertad, las cuales comunican con el municipio de Chapultepec y Santiago Tianguistenco.

### **Red vial primarias**

En cuanto a la comunicación vial al interior del municipio se cuenta con una red ortogonal en la cabecera municipal, la cual facilita la movilidad en toda la cabecera municipal, siendo las principales vías de comunicación, las que corresponden a las calles Insurgentes, Independencia, Hidalgo, Morelos y Avenida Narciso Mendoza -Oyameles, que comunican a la población de oriente a poniente.

Las principales vialidades que comunican de norte a sur son las calles de Juárez, Hombres Ilustres, Juan Aldama y Vicente Guerrero.

## **F.5. Riesgos y vulnerabilidad**

Para la gestión de los riesgos que se presentan en el municipio de Mexicaltzingo se cuenta con una Coordinación de Protección Civil y Bomberos y su marco de actuación está normado en el Atlas de Riesgos en el que se identifican los siguientes:

Debido a la topografía que presenta el municipio de Mexicaltzingo, los riesgos derivados de condiciones geológicas y geomorfológicas son prácticamente nulos. Sin embargo los que se presentan por fenómenos Hidrometeorológicos, son más probables debido a que se pueden presentar inundaciones principalmente en las zonas de El Calvario, La Estación, San José, San Isidro y también en la Vialidad Toluca -Tenango.

En cuanto a los riesgos químicos se tienen detectadas 3 gasolineras y una distribuidora de Gas Licuado.

## V. Síntesis del diagnóstico (análisis territorial FODA);

### ASPECTOS FÍSICOS

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
Las características físicas del municipio de Mexicaltzingo son propicias para contar con actividades agrícolas de alta productividad.	Impulsar la actividad primaria en el municipio, con la finalidad de arraigar agrícolas e impulsarlas para hacerlas más productivas y mantener el uso de suelo.
El municipio de Mexicaltzingo cuenta con pendientes poco pronunciadas, lo que lo hace ideal casi para todas las actividades, incluidas el desarrollo Urbano.	La topografía permite que los usos de suelo se puedan utilizar de manera intensiva, para desarrollar casi cualquier tipo de uso de suelo. (Urbano, Agrícola o forestal)
Mexicaltzingo presenta un clima frío, húmedo y templado subhúmedo con lluvias en verano.	Se puede mejorar la productividad de la actividad agrícola a través de la tecnificación agrícola.
Cuenta con pozos para obtener agua potable para la dotación a la población del municipio.	Cuenta con el recurso hídrico en el subsuelo, con el que puede dar soporte a las actividades urbanas o agrícolas.
DEBILIDADES	AMENAZAS
Las actividades agrícolas en los últimos años han reducido su productividad.	Que la baja productividad de las tierras de labor propicie el cambio de usos de suelo a aquellos que puedan generar impactos negativos al medio ambiente.
Al no contar con pendientes que permitan el desalojo del agua pluvial puede generar encharcamientos e inundaciones.	Se utilicen los suelos solo para actividades agrícolas, puede generar un deterioro en la fertilidad del suelo, por lo que debería de alternarse con diferentes cultivos y la forestación de algunas zonas.

<p>A pesar de que existen precipitaciones importantes en el municipio, no existe infraestructura para su posterior aprovechamiento.</p>	<p>El no aprovechar el agua de lluvia puede generar que en un futuro próximo no pueda abastecerse el líquido únicamente de pozos.</p>
---	---

### ASPECTOS SOCIALES

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
<p>Mexicaltzingo ha tenido incrementos poblacionales constantes, lo que le ha permitido contar con un crecimiento urbano relativamente ordenado.</p>	<p>El contar con un crecimiento poblacional constante, permite que los servicios y equipamientos sean utilizados de manera eficiente</p>
<p>El municipio de Mexicaltzingo en las últimas décadas ha presentado tasas de crecimiento positivas, similares e inclusive superiores a las presentadas a nivel estatal.</p>	<p>Se pueden generar las condiciones urbanas para que se generen empleos, equipamientos y servicios con la finalidad de que se aprovechen de manera intensiva los usos de suelo urbanos.</p>
<p>Los grupos de edades 10 a 15 y de 15 a 20, son los grupos quinquenales que predominan en la pirámide de edades, los cuales comienzan a ser parte de la población económicamente activa del municipio (PEA), lo que en consecuencia se amplía la fuerza laboral del municipio.</p>	<p>Proponer los usos de suelo que den cabida a las actividades económicas que puedan ofrecer empleos bien remunerados y generen derrama económica local.</p>
<p>Las causas de migración de Mexicaltzingo son principalmente por cuestiones Familiares con 48.7% del total y por condiciones de trabajo que representó en un 16.6%.</p>	<p>De contar son oportunidades de empleo bien remuneradas en Mexicaltzingo se puede tener un mayor arraigo de la población.</p>
DEBILIDADES	AMENAZAS
<p>Demográficamente el municipio de Mexicaltzingo ha tenido incrementos poblacionales importantes, sin embargo, debido a que el PMDU se realizó hace más de 17 años, la ocupación urbana prevista</p>	<p>De continuar con los incrementos poblacionales tendenciales y no contar con un plan actualizado, provocará que cada vez más se generen asentamientos irregulares y que el crecimiento urbano</p>

no ha sido en todos los casos de manera ordenada.	se dé de manera desordenada
Las últimas tasas de crecimiento poblacional han sido superiores a las presentadas a nivel estatal, sin embargo, el crecimiento poblacional, no se ha crecido a la par de la generación de empleo o de los equipamientos educativos que reduzcan la movilidad de la población,	De no contar con las condiciones para generar más y mejores empleos se seguirán incrementando los índices de desempleo y el estancamiento de los niveles educativos.
Si bien los grupos quinquenales que predominan en el municipio de Mexicaltzingo pueden aumentar la fuerza laboral del municipio, por su nivel de educativo, no pueden aspirar a empleos bien remunerados.	De no generar las condiciones educativas y de empleo para las nuevas generaciones, se incrementará la migración por motivos de búsqueda de mejores condiciones laborales y en busca de mejores oportunidades educativas.
La migración que se presenta en el municipio de Mexicaltzingo se ha presentado debido a que las actividades y condiciones del municipio no permiten generar un arraigo en la población.	De continuar con esta tendencia de migración laboral, puede originar que el municipio no cuente con las condiciones para atraer empresas o inversiones por falta de fuerza laboral calificada.

### ASPECTOS ECONÓMICOS

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
De acuerdo con los datos censales, la PEA del municipio de Mexicaltzingo es del 56.7% de los cuales el 37.4% eran mujeres y 62.6% fueron hombres	Generar condiciones para que los empleos que se promocionen sean más inclusivos para que exista una mayor participación de las mujeres en la economía.
La Población Económicamente Activa, que en términos absolutos eran 6,184, de los cuales 153 en ese momento se encontraban desocupados, es decir solamente el 2.47 de la población se encontraba desocupada.	Sentar las bases a través de usos de suelo y estrategias que permitan la atracción de inversiones al municipio para mejorar las condiciones de empleo.
El sector terciario es el sector que ocupa el mayor número de población económicamente activa con un 81.37%.	Impulsar a través del uso de los usos de suelo y estrategias económicas la atracción de actividades económicas que reafirmen la posición de Mexicaltzingo como un prestador de servicio y de

	comercio.
El sector secundario en Mexicaltzingo emplea en el 2020 a 1,053 personas, en su mayor parte en el sector alimenticio.	A partir del impulso a este sector económico se puede generar una especialización del municipio y por su conectividad impulsar la economía del municipio
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
El contar con una baja participación de las Mujeres en las actividades económicas, no permite mejorar la economía de las familias	De no impulsar acciones que permitan incorporar cada vez más mujeres al campo laboral, se generará una mayor brecha en las desigualdades laborales
Aún existen en el municipio personas que no han logrado emplearse en ningún sector económico, y de continuar con esa tendencia se intensificará la migración por este motivo.	De no generar estrategias y acciones que permitan aumentar las fuentes de empleo en el municipio se incrementarán los índices de desempleo y de migración.
De solo impulsar la actividad terciaria en el municipio, generará el abandono de las actividades primarias, lo que generará que se dependa de los municipios aledaños para la generación de alimentos.	El depender de otros municipios en el sector alimenticio encarece la compra de la canasta básica, lo que genera una disminución de la calidad de vida de la población.
Actualmente se ha disminuido la producción agrícola debido a la falta de tecnificación y asesoría para aumentar la producción de alimentos.	De no apoyar la actividad agrícola y pecuaria, se perderán los espacios productivos del municipio y serán reemplazados por usos que generan impactos negativos al medio ambiente.

### ASPECTOS TERRITORIALES Y URBANOS

<b>FORTALEZAS</b>	<b>OPORTUNIDADES</b>
La mayor parte de la población de Mexicaltzingo se concentra en su cabecera municipal.	El contar con la población concentrada permite disminuir los costos de introducción de infraestructura y de dotación de servicios públicos
El municipio en 2020 cuenta con solamente 4 localidades, lo que facilita la administración del desarrollo urbano	Generar una intensificación de los usos de suelo e impulsar los usos mixtos al interior de las áreas urbanas
En términos generales en los últimos años se ha presentado un crecimiento urbano ordenado en la cabecera municipal.	Redefinir las normas urbanas que permitan un mejor aprovechamiento de los predios ubicados en la cabecera municipal
Se cuenta con usos agrícolas que han sido	Impulsar las actividades agrícolas para

respetados (No se han urbanizado)	conservar estas áreas de producción de alimentos
Se cuenta con instrumentos y unidades administrativas para generar un ordenamiento urbano	Las normas y usos de suelo necesitan una revisión y actualización para mejorar el aprovechamiento urbano
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
A pesar de que la población de Mexicaltzingo se concentra en la cabecera municipal, en las demás localidades las viviendas se encuentran dispersas, elevando el costo de la dotación de servicios	De no establecer áreas urbanas y urbanizables adecuadas, continuará encareciéndose la prestación de servicios.
Algunos usos de suelo no han sido respetados de acuerdo con la ocupación prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, como es la ocupación de las Áreas Urbanizables No Programadas	De no establecer normas específicas, se continuará la ocupación irregular de las zonas que carecen de normas urbanas, como es el caso del AUNP ubicada en la parte oriente del municipio.
Las normas urbanas actuales que se aplican en el municipio de Mexicaltzingo no permiten maximizar la utilización de los usos urbanos y la implementación de usos mixtos.	En el caso de no actualizar las normas de uso de suelo, se propiciará una mayor expansión del área urbana, si como la generación de más desplazamientos y más largos para adquirir bienes y servicios.
Las áreas agrícolas en los últimos años han bajado su productividad.	De no impulsar los usos agrícolas, éstos cambiarán a usos urbanos.
EL Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo cuenta con 17 años de operación sin actualización alguna.	Las políticas y estrategias ya no están vigentes lo que genera que no se aproveche de manera correcta los predios con vocación urbana.

### ASPECTOS SECTORIALES

FORTALEZAS	OPORTUNIDADES
El municipio de Mexicaltzingo cuenta con altos niveles de cobertura todos superiores a los presentados a nivel estatal	Continuar manteniendo los niveles de cobertura de los servicios y prever las condiciones para recibir los flujos poblacionales futuros.
En 2020 en Mexicaltzingo solamente existían 291 viviendas que no contaban con techo de loza y 49 viviendas con piso	Generar acciones que permitan incrementar el número de viviendas adecuadas, mejorando la calidad de las viviendas, principalmente en las que

de tierra	cuentan con alguna carencia.
La imagen urbana del municipio de Mexicaltzingo está basada en el patrimonio histórico cultural, estos son: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parroquia de San Mateo Apóstol construido en el siglo XVI.</li> <li>• Mirador del Cerro de Chapultepec.</li> <li>• Unidad Deportiva Mexicaltzingo</li> </ul>	Incrementar el patrimonio arquitectónico y lugares que se integren a la imagen urbana.
Buena cobertura de los equipamientos existentes, atienden en su mayoría las necesidades de la población de Mexicaltzingo	Prever los equipamientos urbanos para los próximos años en congruencia con los grupos quinquenales que se observan en la pirámide de edades
<b>DEBILIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>
De los servicios públicos, el de agua potable a pesar de que cuenta con la infraestructura, la cantidad del líquido no es suficiente para atender todo el tiempo a todas las viviendas de Mexicaltzingo	De no dar mantenimiento y de no prever el crecimiento de las zonas urbanas de Mexicaltzingo se presentarán carencias en los servicios públicos
Existen viviendas que cuentan con materiales perecederos, los cuales no generan viviendas adecuadas.	Las condiciones de la vivienda, aun cuando son pocas pueden generar condiciones de salubridad
El Municipio cuenta con pocos elementos importantes para generar una imagen urbana	De no incrementar elementos que aporten a la imagen urbana, se perderán oportunidades de turismo y generación de empleos
Existen equipamientos educativos y de salud que cuentan con ligeros déficits.	De no atender los rezagos en los equipamientos educativos y de salud se incrementará la migración.

## 200. Pronóstico:

### A) Escenario tendencial;

La determinación del escenario tendencial de Mexicaltzingo se basó en poner en perspectiva los indicadores sociales, demográficos, económicos y territoriales para tener una visión de cómo será la demanda de los diferentes ámbitos del municipio (Vivienda, equipamiento, suelo infraestructura etc.) en el mediano y largo plazo.

Para realizar este ejercicio de prospectiva, se toman en cuenta los indicadores sociales, económicos, demográficos territoriales presentados en el municipio de Mexicaltzingo y se comparan con los datos a nivel estatal, lo que permitirá dimensionar escenarios que pueden en los que se pueden identificar cuáles serán los requerimientos de suelo, vivienda y servicios, etc.

En este sentido se analizan los resultados presentados en el diagnóstico y se proyectan los principales datos, con cortes en los periodos 2030, 2040, y 2050. De esta manera se identifican cuáles son los principales elementos que deberán de ser considerandos en este plan y que pueden influir en el desarrollo urbano de los próximos años.

Después de determinar, los escenarios posibles para el municipio de Mexicaltzingo se identificarán las futuras demandas de servicios, así como las condiciones urbanas que se deberán de prever para albergar el crecimiento poblacional futuro que se presentará en los próximos años en el municipio.

De la misma manera se observará que políticas y estrategias se deberán de tomar en cuenta para cubrir las necesidades futuras en materia de infraestructura y servicios, educación, salud, empleo, entre otros.

### **Proyección de la población**

El Censo de Población de Población y Vivienda 2020 realizado por el INEGI, indica que el municipio de Mexicaltzingo en 2020 contaba con una población 13,807 habitantes, partiendo de este dato, se realizan las proyecciones de población para el municipio y se retoman las proyecciones de población por municipio al 2030 del Consejo Nacional de Población (CONAPO) y para cubrir las 2 décadas siguientes (2040 y 2050) se aplica una fórmula de mínimos cuadrados, siguiendo la tendencia presentada en las décadas pasadas hasta llegar al año 2050.

Partiendo de las proyecciones demográficas realizadas por CONAPO, éste determinó que para el año 2030 el municipio de Mexicaltzingo alcanzará una población de 24,451 habitantes, es decir en comparación con 2020, se espera que el municipio crezca del orden de 10,644 habitantes.

En el segundo periodo proyectado, es decir del 2030 a 2040 se espera un incremento poblacional de 6,513 habitantes adicionales alcanzando una población total de 30,964 habitantes.

Finalmente, para el año 2050, se espera que el municipio de Mexicaltzingo alcance una población total de 45,620 habitantes, es decir se espera que en los próximos 30 años el municipio alcance una población adicional a la que se presentó en 2020 del orden de 31,813 habitantes nuevos.

**Cuadro 22.**

**Estimaciones de crecimiento poblacional, municipal, horizonte 2050**

AÑO	CENSO	CONAPO	PROYECCIÓN	
	2020	2030	2040	2050
Habitantes	13,807	24,451	30,964	45,620

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI XI 1990, XII 2000 y XIII 2010, Censo General de Población y Vivienda, Encuesta Intercensal, 2015 y Comisión Nacional de Población (CONAPO, 2017) Proyecciones de Población a nivel Municipal.

Como se puede observar en los cálculos estadísticos, se prevé que la población de Mexicaltzingo se triplicará en las próximas tres décadas.

Como se puede observar en el siguiente gráfico, las tasas de crecimiento presentadas desde 1990 a 2020, son relativamente bajas, alcanzando en 1990 una TMCA de 3%, partiendo del 2020 a 2050, las tasas de crecimiento se estiman de manera exponencial, presentando incrementos de hasta el 4.7%.

**Gráfica 7.**

**Evolución del crecimiento poblacional de Mexicaltzingo, periodo 1990 – 2050**



Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI XI 1990, XII 2000 y XIII 2010, Censo General de Población y Vivienda, Encuesta Intercensal, 2015 y Comisión Nacional de Población (CONAPO, 2017) Proyecciones de Población a nivel Municipal.

### Cuadro 23.

#### Tasa de crecimiento media anual (TCMA) Mexicaltzingo, 1990-2050

Municipio	Tasa de crecimiento medio anual (TCMA)								
	1990-1995	1995-2000	2000-2005	2000-2010	2010-2015	2015-2020	2020-2030	2030-2040	2040-2050
MEXICALTZINGO	3.63	1.27	1.75	3.09	1.79	1.53	4.89	3.85	4.07

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI XI 1990, XII 2000 y XIII 2010, Censo General de Población y Vivienda, Encuesta Intercensal, 2015 y Comisión Nacional de Población (CONAPO, 2017) Proyecciones de Población a nivel Municipal.

#### Necesidades Urbanas

Para determinar las necesidades urbanas en este escenario, se retoman las proyecciones de población hasta el año 2050, por lo que se describen a continuación, los requerimientos urbanos como suelo, equipamiento e infraestructura para cubrir estos satisfactores durante los próximos 30 años, se muestran los cálculos de vivienda, equipamiento, agua, drenaje, energía eléctrica y residuos sólidos para el año 2050.

#### Vivienda:

El cálculo de las necesidades de vivienda por incremento de población arroja un total de 7,758 nuevas unidades.

### Cuadro 24.

#### Escenario tendencial de crecimiento de la vivienda y suelo 2015-2050, Mexicaltzingo

Requerimientos / año	2020-2030	2030-2040	2040-2050	Total	
Viviendas por incremento de población	2,596	1,588	3,574	7,758	Viviendas
Requerimiento de suelo habitacional (1)	86.5	52.95	119.15	258.6	Hectáreas

Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO. Proyecciones de los municipios de México 2010-2030 e INEGI. Censo de Población y Vivienda 2010 y Encuesta Intercensal 2015.

(200) Estimación basada por tipología de vivienda y con un promedio de 4.01 ocupantes por vivienda.

Se estima que las necesidades de suelo al año 2050 asciendan a 461.4 nuevas hectáreas de suelo urbano servido.

#### Agua, Drenaje y Energía Eléctrica.

La estimación de la demanda de servicios públicos para el 2050 en el municipio de Mexicaltzingo, se definió a partir de las proyecciones de población en el escenario

tendencial con lo que se buscará garantizar la dotación de 17,335 metros cúbicos de agua potable, de esta forma se cubrirían las necesidades de 45,620 habitantes, que se espera que para este año alcance la población de Mexicaltzingo.

En cuanto al tratamiento del agua que se dotará en el municipio de Mexicaltzingo para 2050, se requerirá recolectar, conducir y tratar cerca de 13,868 millones litros al día.

Finalmente, para el 2050 de acuerdo con las proyecciones de población, se requerirá del servicio de energía eléctrica, del orden de 22,096 kilovatios por habitante.

### Cuadro 25.

#### Requerimiento de agua potable, drenaje y energía eléctrica Para el año 2050, Mexicaltzingo

Población estimada Año 2050	Servicios	Parámetro	Unidad de Medida	Requerimiento estimado Año 2050
45,620	AGUA POTABLE	380 Lts. /hab./día (1)	Litros	17,335,600.00
			m3	17,335.60
			Lts/seg.	200.64
	RESIDUOS LIQUIDOS	0.8 consumo (2)	Litros	13,868,480.00
			m3	13,868.48
			Lts/seg.	160.51
ENERGÍA ELECTRICA	0.5 KVA/hab.	Kva/hab	22,810	

Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO, Proyecciones de la población, 2020 – 2050. Cálculos con base a estándares de consumo emitidos por CNA y CFE.

NOTA: (1) Gasto promedio diario. (2) Considerando que el 80% del gasto de agua potable se vierte como agua residual.

Se prevé que el Municipio de Mexicaltzingo al año 2050, alcance una población de 45,620 habitantes es decir que se prevé que la población se triplique en los próximos treinta años.

#### B) Escenario programático, e

Este escenario se definió con la información que se encuentra vertida en el PEDU 2019, con lo cual se busca generar esa congruencia requerida con los instrumentos superiores de Planeación, por lo tanto, se retoman las proyecciones por municipio establecidas en la prospectiva de este plan. En este sentido se analizan los datos que se derivan las necesidades de vivienda, suelo, agua y energía eléctrica, para Mexicaltzingo con un horizonte a mediano plazo al 2030 y un largo plazo al año 2042.

Las estimaciones realizadas en el PEDU para el periodo 2019-2042, prevén para el municipio de Mexicaltzingo un incremento poblacional absoluto de 5,033 habitantes, lo que implica el aumento relativo del 36.45, con lo que se alcanzará una población de 18,840 habitantes al 2042, es decir 22 años adicionales.

El PEDU definió un requerimiento de suelo para el 2042 para el municipio de Mexicaltzingo de 13.8 hectáreas para usos habitacionales, superficie determinada a partir del análisis de las proyecciones demográficas y las tendencias de ocupación del territorio.

## NECESIDADES URBANAS

### Vivienda:

En cuanto a la detección de necesidades urbanas, se observa que el escenario programático del municipio de Mexicaltzingo para el 2042, se espera que se presente un incremento poblacional de 5,033 habitantes, requiriendo un total de 1,349 viviendas, una cantidad muy inferior a la determinada en el escenario tendencial, que fue de 7,758 viviendas, es decir existe una diferencia de 6,409 viviendas.

Como se puede observar existen grandes diferencias entre ambos escenarios, en términos poblacionales, el escenario tendencial llega al 2050 a 45,620 personas totales en Mexicaltzingo, mientras que el PEDU, solamente alcanza un total de 18,840 habitantes.

### Cuadro 26.

#### Escenario programático de crecimiento de la vivienda y suelo 2019-2042, Mexicaltzingo

Mexicaltzingo	Periodo 2019 – 2042
Incremento poblacional	5,033
Viviendas necesarias	1,349
Suelo (hectáreas)	13.8

Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

Para el municipio de Mexicaltzingo, el PEDU estima que se requerirá del orden de 13.8 hectáreas urbanizables para vivienda para el 2042, sin embargo esta superficie se estima menor a la requerida, ya que de acuerdo a los cálculos, la estimación se está realizando, suponiendo que las viviendas sean edificadas sobre predios de 100 metros cuadrados, sin embargo las superficies de los predios dominantes son de 250 metros, por lo que se puede advertir que para albergar el crecimiento poblacional de Mexicaltzingo al 2022, se requerirá de al menos 33.75 hectáreas adicionales, destinadas únicamente a usos habitacionales.

Si bien una de las premisas que motivaron la modificación de este Plan de Desarrollo Urbano, se basa en el impulso de ciudades compactas, con usos mixtos que maximicen a

su interior la infraestructura vial para la movilidad, en congruencia con los objetivos del desarrollo sostenible 2030 de ONU Hábitat. La densidad que está planteando el PEDU son poco factibles, es por ello que para estimar la superficie en hectáreas necesaria para cubrir la demanda de suelo urbano en un largo plazo (2042), previendo que las densidades habitacionales rondaran en 33 viviendas/hectárea es decir un uso de suelo con densidad 300. Tomando esta consideración se requerirán del orden de 40.87 hectáreas factibilizadas para la ocupación con usos habitacionales.

### **Agua, drenaje y energía eléctrica.**

Los cálculos sobre los requerimientos de los servicios públicos básicos el PEDU estima que para el año 2042, se requerirán en total 838 metros cúbicos al año de agua potable y se generarán residuos sólidos en aproximadamente 670 metros cúbicos, los cuales se deberá de prever la infraestructura necesaria para su tratamiento.

En cuanto a la energía eléctrica se prevé una demanda de 32.6 millones de kw/h/año. Todo esto adicional a la demanda que existía en el año 2019.

### **Cuadro 27.**

#### **Escenario programático de requerimiento de agua, drenaje y energía eléctrica 2019-2042, Mexicaltzingo**

<b>Requerimiento adicional</b>	<b>Periodo 2019 – 2042</b>
Agua m <sup>3</sup> al año	<b>838</b>
Residuos líquidos m <sup>3</sup> al año	<b>670</b>
Energía (millones de kw/h/año)	<b>4.9</b>

Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

### C) Imagen Objetivo.

Para la definición de las políticas y estrategias que darán una configuración territorial al municipio de Mexicaltzingo, se retomaron los planteamientos urbanos y territoriales en PEDU 2019, ya que, al ser el máximo instrumento rector de congruencia con los diferentes instrumentos de Planeación Urbana, se busca estén orientados a conseguir la misma meta.

De acuerdo con el PEDU, Mexicaltzingo es un municipio metropolitano y por consiguiente la dinámica económica y urbana está influenciada por la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, y con mayor intensidad con los municipios vecinos, de Calimaya, Metepec y Toluca, articulados por la Carretera Federal Toluca Tenango, que sirve como eje de desarrollo para la integración de estos municipios y que son la puerta de entrada y salida de las mercancías y productos que se generan en el municipio de Mexicaltzingo

Adicional, este eje de desarrollo sirve como elemento principal para la comunicación del municipio con la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, así como la comunicación con los principales mercados de la Región Centro País, además de servir de infraestructura para que la población de Mexicaltzingo se desplace a otros municipios, para acceder a equipamientos, servicios, empleo etc.

Por lo anterior, la configuración territorial que se plantea en el municipio de Mexicaltzingo se plantea tomando en consideración la presión inmobiliaria de los municipios con los que colinda, es decir Metepec y Calimaya, que, en los últimos años, ambos municipios cuentan con una gran demanda de usos habitacionales, principalmente de vivienda media y media alta.

Es por ello por lo que, para el municipio de Mexicaltzingo, se presenta una política urbana de impulso, siendo un municipio con características económicas muy enfocadas a al sector terciario, con una importante presión por usos habitacionales.

Por otro lado, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019, en sus estrategias de ordenamiento cuenta con las áreas de ordenamiento y regulación (AORs), los cuales identifican en el municipio áreas agropecuarias con vivienda rural (Suburbanas y en zonas rurales) y el aprovechamiento sustentable.

Para la definición de las estrategias urbanas de Mexicaltzingo se aplican en el presente plan, las emanadas del PEDU ya que si bien se busca impulsar actividades económicas que mejoren el desarrollo urbano del municipio, éstas se ubicaran en las zonas con la mayor aptitud para ello, siempre privilegiando el cuidado del medio ambiente.

En el municipio de Mexicaltzingo no existen áreas naturales protegidas, debido a la escasez de zonas boscosas o de áreas que presenten características naturales importantes para considerarlas como de protección.

El PEDU establece los corredores del sistema integral de transporte, los cuales conectan a todos los municipios del Estado de México, especializándose cada uno de ellos de acuerdo a las actividades económicas y a las funciones que desempeña, siendo que, para el municipio de Mexicaltzingo, el que corre sobre la Carretera Federal Toluca – Tenango. Definido como el eje de desarrollo económico. El cual se deberá de consolidar, para generar condiciones de competitividad con los demás municipios de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca.

En cuanto a los fenómenos hidrometeorológicos, el que más afecta al municipio, son las lluvias atípicas, las cuales provocan inundaciones tanto en la Carretera Federal Toluca – Tenango, así como en algunas áreas no urbanizables del municipio. Es por ello que se generará la infraestructura necesaria que permita almacenar las aguas pluviales, para posteriormente utilizarlas en labores agrícolas o pecuarias, con lo que se impulsarán estas actividades.

Aunado a esto en el corto plazo se prevé que el municipio de Mexicaltzingo cuente con un Plan Municipal de Desarrollo Urbano actualizado que permita ordenar su territorio, reconociendo los usos urbanos de aquellos asentamientos que en su momento crecieron sobre áreas no urbanizables, así como determinar la normatividad específica sobre aquellas zonas que por su productividad agrícola deban conservar estos usos de suelo.

Por lo anterior se aplicarán los instrumentos de coordinación necesarios que permitan generar las sinergias necesarias con la administración del Gobierno del Estado y a nivel federal, con lo que se impulsarán los sitios con potencial económico con base en las condiciones de infraestructura y localización con lo que se cuente.

En las áreas urbanas se promoverá el uso de infraestructuras verdes y el impulso de los usos mixtos, con la intención de que en un corto plazo generar una cultura de mejor aprovechamiento del agua, y por consecuencia del drenaje, con lo que se podrán reducir los costos de mantenimiento de la infraestructura instalada.

Para el tema de los equipamientos, se comenzará a factibilizar los proyectos que proporcionen servicios adecuados a la población de Mexicaltzingo a través del mejoramiento de estos, en especial del rastro del municipio, con la finalidad de mejorar la limpieza y su funcionamiento.

Existen algunas zonas del municipio, en las que el PMDU 2005, les asignó la categoría de Área Urbanizable No Programada y que actualmente cuentan con una urbanización incipiente, por lo que es indispensable que estas zonas cuenten con normas urbanas e infraestructura que permitan desarrollar estas zonas de manera ordenada.

En la zona oriente del municipio, en la colonia San Isidro se establecerá un subcentro urbano que permitirá consolidar las actividades económicas en el centro de esta colonia, y se definirá un corredor urbano sobre la calle Gustavo Baz Prada, el cual entroncará hasta la carretera a Chapultepec.

En cuanto a la actividad industrial, ésta se especializará en la transformación de productos principalmente alimenticios, buscando hacer una cadena productiva con las actividades agrícolas y pecuarias que se desarrollan en el municipio, para lo cual se redefinirá la zona industrial que se ubica al oriente del municipio, así como las que se encuentran dispersas en el resto del municipio.

En cuanto a los usos no urbanizables, se buscará conservar estas áreas impidiendo la urbanización de las mismas y proporcionando los incentivos y apoyos que permitan hacer más productivas las tierras, arraigando este uso en estas zonas, fortaleciendo la producción agrícola.

A largo plazo el municipio de Mexicaltzingo se convertirá en un municipio especializado en comercio y servicios, aprovechando el eje de desarrollo que permite la comunicación con la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y su conexión con la Región Centro País.

Aunado a esto se prevé la ampliación, conservación y mejoramiento de la estructura vial local, lo que facilita el desplazamiento de la población al interior del municipio de Mexicaltzingo y sus diferentes localidades, además de mejorar la comunicación con los municipios vecinos.

Las actividades agropecuarias en un largo plazo incrementarán la productividad gracias a que las zonas agrícolas se tecnificarán se otorgarán apoyos a través de los programas de los gobiernos tanto federal como estatal, fortaleciendo el arraigo de la población a estas actividades y mejorando la economía local de las familias.

En cuanto a las zonas urbanas de Mexicaltzingo, los usos mixtos permiten que las viviendas sean complementadas con actividades económicas, lo que mejora la economía de las familias y reduce las necesidades de movilidad para adquirir productos y servicios básicos, lo que impacta en una reducción de la huella de carbono, beneficiando de manera importante a la sustentabilidad del municipio.

Con la promoción de las ecotecnologías y ecotecnias se observa un menor consumo de agua debido a una concientización de la población en este tema ya que se fomentó una cultura de creación de conciencia en cuanto a los temas ambientales.

En cuanto a la vivienda se observa una reducción importante en el rezago habitacional a través del esfuerzo realizado por los tres niveles de gobierno, erradicando las viviendas que cuentan con piso de tierra contribuyendo a generar las condiciones para que la población cuente con una vivienda adecuada.

## VII. Objetivos:

Para el planteamiento de los objetivos se basó en la imagen objetivo de lo que se espera para el municipio de Mexicaltzingo en un largo plazo y en congruencia con lo previsto en el PEDU, siguiendo los preceptos emanados de los Objetivos del Desarrollo Sostenible 2030 de ONU Hábitat.

Los objetivos se dividen en tres grandes apartados: Ordenamiento Territorial, Urbano y de Imagen Urbana y Sectoriales, en cada clasificación se realiza una correlación con los ODS que impacta.

### Objetivo General

Generar un ordenamiento territorial acorde a las condiciones sociales, económicas ambientales, con una perspectiva de sustentabilidad, con un respeto máximo a las zonas de alto valor ecológico, preservando un mejoramiento del entorno urbano y de los elementos que integran la imagen urbana de Mexicaltzingo e involucrando a todos los sectores de la administración pública para la atención de las necesidades del municipio.

#### A) De ordenamiento territorial;

1. Definir las zonas urbanizables para el crecimiento de la cabecera municipal y el reconocimiento de las zonas ocupadas sin uso de suelo urbano como es la colonia San Isidro con base en los requerimientos programáticos de vivienda, suelo urbano, equipamientos, servicios, áreas verdes y espacios públicos. (Objetivo 1 PEDU 2019 “Planificación Territorial Urbana”)
2. Determinar las condiciones de aptitud, vocación del suelo, factibilidad de servicios, y de las restricciones derivadas de la infraestructura instalada y por riesgos naturales. (Objetivo 2 PEDU 2019 “Suelo y Vivienda”)
3. Aplicar las normas establecidas en el PMDU, evitando se presenten nuevos asentamientos irregulares en el municipio, es decir que el crecimiento urbano se realice de manera ordenada. (Objetivo 5 PEDU 2019 “Prevención de riesgos y desastres”)
4. Mitigar los riesgos de los asentamientos humanos en los que presentan una vulnerabilidad alta y en su caso de no existir medidas de mitigación, reubicarlos. (Objetivo 5 PEDU 2019 “Prevención de riesgos y desastres”)

5. Proteger de manera prioritaria las áreas agrícolas, principalmente aquellas que presentan condiciones de alta productividad. (Objetivo 5.1 PEDU 2019 “Áreas para la Conservación”)
6. Reducir la contaminación ambiental y minimizar el impacto de actividades urbanas y productivas en el entorno ecológico. (Objetivo 1 PEDU 2019 “Planificación Territorial Urbana”)
7. Promocionar las nuevas áreas de crecimiento urbano buscando que adopten ecotecnologías que permitan que el desarrollo de estas zonas se realice con criterios del cuidado y preservación del medio ambiente. (Objetivo 1 PEDU 2019 “Planificación Territorial Urbana”)

### ESQUEMA

#### OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU CONTRIBUCIÓN A LOS ODS

	7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y NO CONTAMINANTE	10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGUALDADES	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	13 ACCIÓN POR EL CLIMA	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES
1. Definir las zonas para el crecimiento.		●	●			●
2. Determinar las condiciones de aptitud, vocación del suelo.	●				●	●
3. Aplicar las normas establecidas en el PMDU.			●			●
4. Mitigar los riesgos de los asentamientos humanos.			●		●	
5. Proteger los recursos naturales y zonas con valor ecológico.				●	●	●
6. Reducir la contaminación ambiental.			●	●		●
7. Promocionar las nuevas áreas de crecimiento urbano.	●	●				

#### B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y

1. Conservar, restaurar e incrementar el patrimonio histórico del municipio, definiendo una identidad e imagen urbana para el municipio de Mexicaltzingo. (Objetivo 7.1 PEDU 2019 “Espacio Público”)

2. Evitar a toda costa los asentamientos irregulares y evitar su regularización en los casos que se localicen en zona de riesgo. (Objetivo 5 PEDU 2019 “Prevención de riesgos y desastres”)
3. Generar un ordenamiento urbano orientado al cuidado del medio ambiente y conservación de los recursos naturales. (Objetivo 5 PEDU 2019 “Prevención de riesgos y desastres”)
4. Impulsar los usos mixtos al interior de la cabecera municipal y de las zonas urbanizables que permitan disminuir la movilidad de la población. (Objetivo 5 PEDU 2019 “Prevención de riesgos y desastres”)
5. Promocionar la ocupación de los baldíos al interior de las áreas urbanas, con la finalidad de aprovechar al máximo los servicios urbanos básicos (agua, drenaje y energía eléctrica). (Objetivo 5.1 PEDU 2019 “Prevención y cuidado ambiental. Áreas para la Conservación”)
6. Establecer los usos de suelo y normatividad a aquellas zonas que cuenten con potencial para la impulsar las actividades económicas. (Objetivo 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda”)
7. Promover el desarrollo sustentable de aquellas zonas que se incorporen al desarrollo urbano del municipio de Mexicaltzingo. (Objetivo 5.1 PEDU 2019 “Áreas para la Conservación”)
8. Generar una cultura ambiental en la población de Mexicaltzingo orientada a la protección y conservación de los recursos naturales y de la biodiversidad. (Objetivo 5.1 PEDU 2019 “Áreas para la Conservación”)

**ESQUEMA**  
**OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO URBANO E IMAGEN URBANA Y SU**  
**CONTRIBUCIÓN A LOS ODS**

	3 SALUD Y BIENESTAR	4 EDUCACIÓN DE CALIDAD	7 ENERGÍA ASEQUIBLE Y CONTAMINANTE	9 INDUSTRIAL, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	13 ACCIÓN POR EL CLIMA	15 VIDA DE ECOSISTEMAS TERRESTRES
1. Conservar y restaurar el patrimonio histórico		●			●			
2. Evitar asentamientos zona de riesgo.					●		●	●
3. Generar un ordenamiento urbano sostenible.			●	●	●	●	●	●
4. Impulsar los usos mixtos al interior de la cabecera municipal.					●			●
5. Promocionar la ocupación de los baldíos.				●	●	●		
6. Establecer los usos de suelo para la impulsar las actividades económicas.				●	●	●		
7. Promover un desarrollo sustentable en las nuevas áreas urbana.			●	●	●			●
9. Generar cultura ambiental orientada a la protección recursos naturales y de la biodiversidad.	●	●					●	●

### C) De ordenamiento sectorial.

1. Atender la demanda de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento garantizando el suministro de agua tanto en calidad como en cantidad en el municipio de Mexicaltzingo en un marco de aprovechamiento sustentable y socialmente responsable. (Objetivo 7.3 PEDU 2019 “Abasto de agua”)
2. Ampliar la cobertura y eficientar el servicio de alumbrado público con una red moderna, eficiente y sustentable. (Objetivo 7.3 PEDU 2019 “Infraestructura”)
3. Promover la construcción, mejoramiento y dotación del equipamiento necesario para mejorar la calidad de vida de los habitantes y visitantes. (Objetivo 4 PEDU 2019 “Equipamiento Urbano”)
4. Impulsar el mejoramiento de la vivienda, el rescate de espacios públicos y de los sitios con valor histórico y cultural. (Objetivo 7.1 PEDU 2019 “Espacio público”)
5. Mejorar el servicio de limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de los Residuos Sólidos Urbanos (RSU), buscando minimizar la huella de carbono. (Objetivo 5.1 PEDU 2019 “Áreas para la Conservación. Residuos sólidos”)
6. Mejorar la conectividad y las condiciones de vialidades, carreteras y caminos del municipio de Mexicaltzingo para que sean funcionales y cumplan con las expectativas y necesidades de la población. (Objetivo 7.2 PEDU 2019 “Movilidad sustentable”)
7. Mejorar las condiciones de la vivienda de Mexicaltzingo de tal manera que permita el acceso de la población a una vivienda adecuada de acuerdo a los 7 elementos establecidos en el Plan Nacional de Vivienda. (Objetivo 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda”)
8. Propiciar que las actividades agropecuarias sean negocios rentables para productores y atractivos para inversionistas. (Objetivo 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda”)
9. Contar con infraestructura y/o tecnología que permitan aprovechar eficientemente el potencial hidrológico para usos agrícolas y de consumo humano. (Objetivo 1 PEDU 2019 “Planificación territorial urbana”)

## ESQUEMA OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO SECTORIAL Y SU CONTRIBUCIÓN A LOS ODS

	3 SALUD Y BIENESTAR	4 EDUCACIÓN DE CALIDAD	5 IGUALDAD DE GÉNERO	6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO	8 TRABAJO DECENTE Y CRECIMIENTO ECONÓMICO	9 INDUSTRIA, INNOVACIÓN E INFRAESTRUCTURA	10 REDUCCIÓN DE LAS DESIGNAIDADES	11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES	12 PRODUCCIÓN Y CONSUMO RESPONSABLES	13 ACCIÓN POR EL CLIMA
1. Atender la demanda de los servicios de agua potable, alcantarillado y saneamiento	●			●		●		●		
2. Ampliar la cobertura y eficientar el servicio de alumbrado público						●	●	●		
3. Promover la construcción y dotación del equipamiento	●	●	●		●	●	●	●		
4. Impulsar el mejoramiento de la vivienda			●		●		●	●		
5. Eficientar el servicio de limpia, recolección, traslado, de RSU	●					●	●			
6. Mejorar la conectividad y las condiciones de vialidades, carreteras						●		●		●
7. Mejorar las condiciones de la vivienda urbana popular y rural			●	●		●	●			
8. Propiciar que las actividades agropecuarias		●			●	●	●		●	●
9. Contar con infraestructura y/o tecnología aprovechar eficientemente el potencial hidrológico para usos agrícolas y de consumo humano		●		●	●	●		●		●

## VIII. Políticas:

Las políticas urbanas definidas en este plan se basaron en las conclusiones del análisis FODA y se proponen las políticas aplicables para alcanzar los objetivos propuestos en el capítulo anterior, mismos que están alineados a los objetivos planteados en el PEDU 2019 y los ODS.

### A) De ordenamiento Territorial y desarrollo orientado al transporte;

Mexicaltzingo cuenta solamente con 4 localidades incluida su cabecera municipal, todas ellas con dinámicas poblacionales diferentes y con características físicas sociales y económicas propias, por lo que, para generar un ordenamiento territorial, se aplica una política específica para cada una de las localidades, siendo las siguientes. (Política 1 PEDU 2019 “Política de Ordenamiento Territorial”)

**Cuadro 28.**

#### **Política urbana aplicable a las Localidades de, Mexicaltzingo**

LOCALIDAD	POBLACIÓN	PORCENTAJE	POLÍTICA
San Mateo Mexicaltzingo	10,854	78.61	CONSOLIDACIÓN
Colonia San Isidro	1,803	13.06	IMPULSO
Colonia Mazachulco	509	3.69	COSOLIDACIÓN
El Calvario	641	4.64	CONSOLIDACIÓN

Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

De las cuatro localidades que conforman la integración territorial de Mexicaltzingo, la cabecera municipal es la que concentra el mayor número de población, con 10,864 personas que corresponden a un 78.61% del total de los habitantes de Mexicaltzingo. La cabecera municipal es la localidad que presenta una mayor densidad urbana, por lo que se requiere solamente mejorar y aprovechar su estructura urbana, sin afectar su dinámica de crecimiento. (Política 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda” Densificación)

Existen también las colonias Mazachulco y el Calvario, las cuales se encuentran contiguas a la cabecera municipal y éstas presentan un grado mayor de dispersión, aportando en términos demográficos 509 y 641 habitantes respectivamente que porcentualmente representan 3.69% y 4.64% de la población del municipio. A estas localidades también se les asignó una política de consolidación. (Política 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda” Densificación)

Finalmente, la colonia San Isidro, que está ubicada al oriente del municipio, cuenta con una alta dispersión, por lo que se pueden apreciar grandes baldíos, muchos de ellos ya cuentan con algunos servicios públicos, por lo que se está desaprovechando la

infraestructura. Es por ello por lo que en esta área se asigna una política de impulso, entendida como áreas que presentan condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico. (Política 2 PEDU 2019 “Suelo y vivienda” Densificación)

### Cuadro 29.

#### Política urbana aplicable a las Localidades de Mexicaltzingo

LOCALIDAD	POBLACIÓN	PORCENTAJE	POLÍTICA
San Mateo Mexicaltzingo	10,854	78.61	CONSOLIDACIÓN
Colonia San Isidro	1,803	13.06	IMPULSO
Colonia Mazachulco	509	3.69	COSOLIDACIÓN
El Calvario	641	4.64	CONSOLIDACIÓN

Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

#### B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y

En cuanto a la política de ordenamiento urbano que se aplicará al municipio de Mexicaltzingo, se basa en las premisas derivadas de los objetivos del desarrollo sostenible, por lo que, en la cabecera municipal, se fomentarán los usos mixtos, la densificación y la promoción de acciones de sostenibilidad y mejoramiento de movilidad. De esta manera se impulsará la política de ocupación, la utilización de los vacíos urbanos con densidades que prevalecen en su entorno para contar con una homogeneidad tanto en alturas como en superficies. (Política 1 PEDU 2019 “Densificación”)

La política de usos mixtos que se impulsará en el municipio de Mexicaltzingo buscará que las viviendas puedan contar con usos complementarios, principalmente en aquellos casos que se ubiquen en los corredores urbanos donde existe un mayor flujo de personas y vehículos. (Política 1 PEDU 2019 “Planificación Urbana”)

Se promoverá en Mexicaltzingo un desarrollo sostenible en todo el municipio, con la utilización de ecotecnias, ecotecnologías y elementos de diseño sustentable (Bioconstrucción) que permitan reducir el consumo de energía y de agua (Política 1 PEDU 2019 “crecimiento urbano”)

Encauzar al aprovechamiento en áreas urbanas que presenten condiciones favorables para el crecimiento, así como las condiciones para la ubicación de actividades productivas y para el incremento demográfico. (Política 1 PEDU 2019 “crecimiento urbano”)

Fortalecer y en su caso mejorar la imagen urbana de la cabecera municipal, así como incrementar el patrimonio cultural e histórico del municipio con la finalidad de fomentar el turismo al municipio. (Política 8 PEDU 2019 “Patrimonio cultural y natural”)

### C) De ordenamiento sectorial.

A partir de la definición de las políticas sectoriales, se pretende generar un esquema de ordenamiento territorial integral, que permita integrar los usos de suelo, con el potencial identificad, la infraestructura y las principales acciones y obras que permitan un funcionamiento adecuado a nivel urbano.

Las políticas sectoriales plantean las principales directrices para genera un esquema territorial de crecimiento urbano ordenado, con una visión sustentable, mejorando notablemente la movilidad y conexión entre las diferentes comunidades y la cabecera municipal como el centro del sistema urbano del municipio.

Las políticas enfocadas a la dotación de equipamiento, servicios e infraestructura se mejorarán las condiciones de vida de todos los habitantes, a través de una política incluyente, en la que el acceso a los servicios públicos esté garantizado para todos los habitantes de Mexicaltzingo, en este sentido se prevén las siguientes:

Ampliar y dar el correcto mantenimiento las obras de infraestructura y equipamiento que permitan a los habitantes contar con servicios públicos de calidad y en volumen suficiente para cubrir las necesidades básicas y de esta manera mejorar la calidad de vida. (Política 3 PEDU 2019 “Abasto de agua potable y saneamiento”)

Impulsar las actividades económicas del municipio, principalmente aquellas que generan una derrama económica en el municipio para lo cual se establecerá la normatividad y usos de suelo que permitan la instalación de empresas que abonen al desarrollo económico. (Política 1 PEDU 2019 “crecimiento urbano”)

Impulsar la participación privada en la introducción de infraestructura y equipamiento para la atención de necesidades de los habitantes de Mexicaltzingo. (Política 4 PEDU 2019 “Equipamiento urbano ”)

Vincular la fuerza laboral existente en Mexicaltzingo, con la factibilidad de suelo urbano que permita la atracción e instalación de empresas que generen empleo con el menor impacto ambiental posible. (Política 1 PEDU 2019 “Planificación Urbana”)

Impulsar las actividades del sector primario, que permitan el aprovechamiento y conservación de áreas destinadas a la agricultura y ganadería. (Política 7 PEDU 2019 “Medio ambiente”)

Instalar la infraestructura y equipamiento que facilite la extracción de los productos agrícolas y su distribución en el mercado local y regional. (Política 4 PEDU 2019 “Equipamiento urbano ”)

Ampliar y dar mantenimiento la estructura vial entre la cabecera municipal y las localidades mediante una estrategia que ayuden a comunicar las comunidades con cabecera municipal. Política 2 PEDU 2019 “Movilidad Sustentable”)

Privilegiara al peatón en todo momento para contar con una movilidad adecuada, además de generar una movilidad sustentable, que procure disminuir los impactos adversos al medio ambiente. (Política 4 PEDU 2019 “Equipamiento urbano”)

#### IX. Estrategias:

La base de la estrategia territorial planteada para Mexicaltzingo, parte de la definición de las áreas urbanas y urbanizables, las cuales son congruentes con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano de 2019. De esta manera se establecen los usos de suelo necesarios para dar soporte al asentamiento de la población actual y futura que se presente en el municipio.

Como complemento de los usos de suelo se genera una propuesta de infraestructura y vialidad que permite factibilizar de manera urbana los usos de suelo, permitiendo que en la ocupación de estos se pueda generar una movilidad adecuada privilegiando los transportes limpios y menos contaminantes.

En cuanto a las áreas no urbanizables, se establece la normatividad específica que permita por un lado la protección de las áreas que cuentan con alto valor ecológico o que cuenten con altos niveles de productividad agrícola. Adicional, se delimitan las zonas en los que ya se ubican algunos bancos de materiales, que, si bien estas actividades en un corto plazo pueden generar un beneficio económico, los impactos ecológicos a largo plazo son adversos, ya que no pueden ser utilizadas para otras actividades productivas.

Las estrategias se dividen en tres grandes rubros:

200) **De ordenamiento territorial:**

200. **Sistema de ordenamiento territorial y ambiental.**

Para determinar la estrategia territorial para el municipio de Mexicaltzingo y con la finalidad de que sea congruente con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México de 2019, se toma como referencia la propuesta de ordenamiento territorial el Sistema de Ordenamiento Territorial (SOT), que se define como *“El Ordenamiento Territorial (OT) permite organizar y regular el uso, aprovechamiento y ocupación del territorio sobre la base de las potencialidades y limitaciones, teniendo en cuenta las necesidades de la población y las recomendaciones generadas por todos los instrumentos de planificación y gestión.”*

Para poder aplicar esta estrategia, se constituyen las Áreas de Ordenamiento y Regulación que son definidas como *“la unidad mínima territorial con características homogéneas preponderantes, a una escala estatal regional, en donde se aplican tanto políticas como estrategias urbanas, de política territorial y sectorial,…”* su delimitación

está basada en un análisis integral donde se combina lo social, económico, territorial y urbano, de esta manera se identifican problemáticas y características especiales del territorio y de los asentamientos humanos.

Es de esta manera que en el municipio de Mexicaltzingo se retoma estas estrategias emanadas del Plan Estatal de Desarrollo Urbano basadas en la información local y la visión del desarrollo urbano que tiene el municipio, siempre en congruencia con los instrumentos superiores de planeación urbana.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, prevé al interior del municipio las siguientes AORs:

De acuerdo con el PEDU 2019, la mayor parte de las AORs identificadas en el municipio corresponden a viviendas en zonas rurales, ubicadas en las Colonias San Isidro, El Calvario y Mazachulco. En estas zonas es donde todavía predominan los usos agrícolas de riego o temporal, complementadas con vivienda rural como uso secundario.

La segunda AORs identificada es la correspondiente a los fraccionamientos y colonias populares, la cual corresponde a la zona urbana consolidada del Mexicaltzingo, que corresponde a la Cabecera Municipal, que son los asentamientos humanos que, por su densidad de población, la cual no es mayor a 300 hab/ha o lotes tipos de 133 m<sup>2</sup>, generalmente se cuenta con todos los servicios urbanos y no fueron desarrollados bajo la modalidad de conjuntos urbanos.

La tercera zona predominante es la identificada como AORs en zonas suburbanas, ubicadas en la zona norte de la cabecera municipal. Este tipo de zonas se disponen en la periferia de las ciudades con marcada tendencia a su completa urbanización, en donde todavía prevalecen los usos del suelo agrícola con riego o temporal con vivienda rural como uso secundario.

Finalmente, la cuarta área identificada en el municipio de Mexicaltzingo corresponde a las zonas de crecimiento plasmadas en los Planes de Desarrollo Urbano, y se encuentran ubicadas en la zona poniente de la cabecera municipal colindando con la Carretera Federal Toluca – Tenango. En estas áreas de crecimiento urbano, son polígonos que se establecen para los desarrollos urbanos que se gestionan de conformidad con la normatividad en materia urbana.

En cuanto a las Áreas de Regulación definidas por los ejes principales de las vías de comunicación, estos en conjunto con las centralidades definen la estructura urbana de los centros de población. La importancia de estos ejes de desarrollo está definida por las actividades económicas, educativas, de servicios etc., que se desarrollan sobre estos y conforman la columna vertebral del desarrollo de las áreas urbanas. El PEDU 2019 establece franjas de 800 metros a partir del eje del corredor donde se desarrollan estas actividades, es de esta manera que los usos de suelos previstos en el municipio para el desarrollo de las actividades económicas estarán definidos también por la visión y expectativas locales, conforme a la dinámica social y económica que se prevé para el municipio.

	Áreas de ordenamiento y regulación (AOR)	Descripción de las Áreas de Ordenamiento y Regulación	Superficie
Área urbana	Fraccionamientos y Colonias Populares		
	Crecimiento urbano PEDU 2008 y PDUs municipales		
Área rural	Viviendas en Zonas Rurales		
	Zonas Suburbanas		

La estrategia planteada para el AOR Fraccionamientos y Colonias Populares, que al ser el área más consolidada del municipio se plantean acciones de usos Mixtos que permitan combinar el uso habitacional con actividades económicas ya sean comerciales, industriales o de servicios siempre y cuando no genere un riesgo adicional a los habitantes y sus pertenencias.

En esta zona al contar con los servicios públicos, estructura vial e infraestructura, se promueve la redensificación con la finalidad de aumentar el aprovechamiento urbano de estos predios.

En lo que se refiere la vivienda rural, el PEDU la identifica como territorios periféricos o alejados de las ciudades y dispersos que aglomeran gran cantidad de población rural en zonas preponderantemente agrícolas, principalmente de temporal. Las aglomeraciones llegan a rebasar los 2,500 habitantes, pero dada su dispersión no permite considerarlos como localidades urbanas y desfavorece la prestación de servicios públicos.

Las estrategias propuestas para las AOR de vivienda rural son, favorecer el incremento de la productividad agropecuaria para evitar la subdivisión y venta de lotes, así como proporcionar servicios públicos de forma eficiente para localidades de tipo rural.

La estrategia de aplicación para la vivienda suburbana es el reordenamiento urbano. No se invertirá en equipamientos ni infraestructura hasta en tanto se cuente con los acuerdos de esta estrategia en los territorios aptos para el desarrollo urbano.

La AOR Crecimiento urbano PEDU 2008 y PDUs municipales son áreas que se retomaron de los instrumentos de planeación urbana, por lo que en este plan se retoman su condición de urbanizable para la asignación de usos de suelo de acuerdo con su potencial identificado en este diagnóstico.

## B) De ordenamiento urbano:

### 1. Sistema urbano, y

#### **Sistema de competitividad de ciudades**

##### **Sistema de ciudades**

El municipio de Mexicaltzingo en la parte de la competitividad de ciudades cuenta con muchas fortalezas, de las cuales algunas son potencializadas por su ubicación estratégica y conectividad vial con la Zona Metropolitana del Valle de Toluca y Zona Metropolitana de Tianguistenco y Zona Metropolitana del Valle de México a través de la carretera federal México-Toluca y la carretera estatal Toluca-Tenango y el Libramiento Toluca-Atacomulco.

En cuanto al ordenamiento urbano se observa el sistema de ciudades y regiones urbanas, en el que es básica la articulación que se da entre Mexicaltzingo y las ciudades colindantes principalmente entre Metepec y Calimaya, misma que se aprecia a través de los ejes de desarrollo y enlace que sirven para detonar el desarrollo económico del municipio.

De acuerdo con el PEDU el sistema de ciudades está determinado por regiones; la región de Toluca está dividida en dos subregiones (ZM Toluca y ZM Tianguistenco), perteneciendo el municipio de Mexicaltzingo a la ZM Toluca, siendo clasificado como un municipio suburbano, como se puede observar en el siguiente cuadro:

**Cuadro 30.**

**Sistema De Ciudades De La Zona Metropolitana De Toluca**

Región	Subregión	Metropolitanc	Urbano Grande	Urbano medio	Urbano pequeño	Semiurbano	Rural
II Toluca	1. ZM Toluca		Toluca	Metepec Ocoyoaca San Antonio la Isla San Mateo Atenco Xonacatlan Zinacantepec	Calimaya Mexicaltzingo Rayón	Almoloya de Juárez Chapultepec Temoaya Tenango del Vaye Lerma Otzolotepec	
	2. ZM Tianguistenco			Almoloya del Río Capulhuac Xalatlaco Tianguistenco	Atizapán	Texcalyacac	

Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

De acuerdo con el PEDU se considera que la competitividad del Sistema de Ciudades es el conjunto de los elementos que generan condiciones y se deben impulsar como estrategia para elevar la competitividad, identificando dos grupos: componentes externos e internos.

Componentes externos son aquellos elementos que propician la competitividad desde el exterior hacia el interior de las ciudades, y viceversa. Los temas que lo componen son:

- Infraestructura
- Red Carretera
- Aeroportuaria
- Actividades agropecuarias de riego y/o de temporal

Los componentes internos en los que se buscan las áreas de oportunidad de las localidades para elevar la competitividad de las ciudades. El PEDU menciona que las localidades de tipo semiurbano obtienen niveles bajos de competitividad, como es el caso de Mexicaltzingo, por lo que se deberá de integrar una estrategia que permita aprovechar los factores externos, como lo es la Carretera Federal Toluca – Tenango, así como la sinergia que se tiene con las áreas industriales, comerciales y habitacionales con los municipios colindantes.

**Sistema de sustentabilidad de las ciudades**

En cuanto al sistema de sustentabilidad de las ciudades, se observa que el municipio de Mexicaltzingo, la estrategia esta orientada al máximo aprovechamiento de los recursos con la finalidad de emitir la menor cantidad de carbono al ambiente.

Por otro lado, se establecen acciones enfocadas a eficientar el uso del agua, a través de ecotecnias y ecotecnologías que permitan reducir el consumo de agua, lo que aumentará la disponibilidad de agua para que pueda ser distribuida de manera eficiente y a toda la población de Mexicaltzingo.

En cuanto a las áreas no urbanizables, se establecen las acciones para mejorar ambientalmente las zonas no urbanizables a través de la reforestación de las zonas como es el Cerro del Chaplin, y las zonas en diferentes zonas del municipio en las que se reforestan para mejorar ambientalmente las zonas urbanas.

### **Normas para la sustentabilidad urbana.**

- Los establecimientos de servicios que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias orgánicas volátiles, como son las lavanderías, tintorerías, talleres de pintura automotriz y carpinterías entre otros, deberán ubicarse en zonas de uso del suelo predominantemente comercial e industrial.
- Los restaurantes, expendios de alimentos preparados y puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales, deberán dar mantenimiento periódico a sus instalaciones de gas para evitar fugas.
- Los establecimientos de servicio como: mercados, restaurantes, tiendas de abarrotes, expendios de comidas preparadas, etc. Que generen desechos sólidos orgánicos, deberán tener un espacio equipado para el manejo adecuado de los mismos.
- Los terrenos que se hayan usado como tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y presenten condiciones de estabilidad.
- En los predios a desarrollar, deberán dejarse en pie los árboles más desarrollados de la vegetación original, de acuerdo con las indicaciones hechas por la autoridad correspondiente, independientemente de los renuevos que sean impuestos por dicha autoridad.
- Se deberá restituir cada árbol derribado en una proporción de 20 a uno de especies nativas, los cuales deberán ser sembrados en la superficie del predio o en donde indiquen las autoridades competentes.
- En las áreas ajardinadas se emplearán preferentemente plantas nativas.
- Se prohíbe la quema de vegetación para abrir parcelas agrícolas o urbanas sin la autorización correspondiente.
- En las áreas urbanizadas, los espacios abiertos conservarán la cubierta correspondiente al estrato arbóreo.
- Se prohíbe la desecación, dragado o relleno de cuerpos de agua y de humedales.
- Se prohíbe la realización de cualquier obra o acción que obstaculice, desvíe o interrumpa los cauces naturales de corrientes de agua (ríos, arroyos y escurrimientos) existentes en el territorio.

- Es obligatoria la construcción y utilización de sistemas domésticos de captación de agua de lluvia, así como de sistemas que permitan la infiltración de esta agua. En la superficie de área libre del predio únicamente se podrán pavimentar las vialidades, debiendo utilizarse en el resto del área, materiales permeables que permitan la infiltración del agua pluvial al subsuelo.
- Se deberá contar con sistemas de aprovechamiento de agua de lluvia y agua residual tratada en usos que no requieran la calidad potable, como es el caso de usos sanitarios y de riego de jardines.
- Las aguas residuales no domésticas que se viertan a la red municipal de drenaje deberán tener un tratamiento previo, debiendo éste cumplir con las normas ECOL. 001, 002 y 003 / CNA/1996.
- El uso del suelo deberá considerar para su aprovechamiento al menos dos normas ambientales de cualquier ámbito entre las que se sugiere:
  1. La red de agua potable deberá cumplir con la norma de hermeticidad NOM-013-CNA.
  2. Se deberán atender los límites permisibles de calidad del agua para consumo humano que establece la NOM-127-SSA1-1994.
  3. La red de alcantarillado sanitario deberá cumplir con la norma de hermeticidad NOM-001-CNA.
  4. El sistema de alcantarillado deberá separar totalmente las aguas pluviales de las jabonosas y negras.
  5. En el riego de áreas verdes, se utilizará únicamente agua pluvial capturada, aguas grises o negras tratadas para su reciclaje que cumplen con la NOM-003-SEMARNAT-1997.
  6. Se incorporarán sistemas de generación de energía en sitio y/o de autoabastecimiento remoto o ambos con una capacidad de por lo menos 50% de la energía necesaria para iluminar las áreas públicas y vialidades.
  7. Tener niveles moderados de iluminación en áreas públicas y vialidades con el objeto de no afectar los ciclos vitales de la flora y fauna del lugar.
  8. Se deberán instrumentar las acciones necesarias para mitigar el impacto del desarrollo en las vías de comunicación, en el balance de los recursos hídricos, energéticos y en el medio ambiente.
  9. Toda la infraestructura incluyendo las redes de electricidad y tv por cable será subterránea.
  10. Utilizar accesorios de alta eficiencia (inodoros de bajo flujo, inodoros secos y de composta, urinarios secos, etc.) los cuales pueden reducir el consumo de agua en el interior en un 30-40%. Grifos, duchas, tinas e inodoros generalmente representan las dos

terceras partes del uso del agua en el interior de una casa, y un tercio del total de consumo de agua.

11. Se deberán reutilizar las aguas grises para los inodoros y recomendamos la instalación de sistemas de filtración de aguas grises.

12. Sistema de drenaje con tratamiento y disposición de las aguas residuales al interior del predio.

13. Se utilizarán sistemas programables calibrados de iluminación, calefacción, aire acondicionado, y los sistemas de riego para reducir el consumo de energía, reducir los costos de operación, y extender la vida útil de los aparatos.

14. Se utilizarán sistemas de generación de electricidad por medio de PV o Celdas Foto Voltaicas. Las normas de medición neta ya existen en México y los incentivos han mejorado los precios de los sistemas fotovoltaicos. Esta forma de electricidad generada no produce contaminación del aire y reduce la necesidad de dependencia de los combustibles fósiles. 50% de energía eléctrica por PV.

15. Se utilizarán sistemas eólicos para generar electricidad por la fuerza del viento.

16. Se utilizarán sistemas de calefacción solar del agua para el uso de agua caliente sanitaria, incluyen la instalación de colectores de energía solar ubicados en la orientación sur del techo o montado en tierra. Cuentan con un líquido de transferencia de calor, distribuido y calentado por el sol. Un intercambiador de calor transfiere el calor solar al agua doméstica y se almacena en un tanque aislado. El sistema debe ser dimensionado para proporcionar al menos el 50% del consumo doméstico de agua caliente.

17. Se utilizarán sistemas de energía geotérmica para calentar y enfriar el medio ambiente en el interior de las edificaciones. Estos funcionan por medio de bombas que aprovechan las temperaturas estables debajo de la tierra y modifican las temperaturas de la superficie para proporcionar calefacción y aire acondicionado eficientes.

18. Utilizar métodos tales como ventanas en claros altos y al techo con estantes de iluminación, los cuales pueden añadir luz a las zonas del interior de una edificación, reduciendo la necesidad de utilizar la iluminación eléctrica durante el día.

19. Utilizar instalaciones de iluminación eficientes, tales como focos fluorescentes o LED con una eficacia luminosa de 40 lúmenes por vatio en al menos el 50% de las lámparas domésticas. En comparación con la iluminación de la casa estándar, con lámparas con calificación ENERGY STAR, utilizan aproximadamente 60% menos de energía lo que reducirá significativamente el gasto de energía.

20. Se incorporarán sistemas de generación de energía en sitio y/o de autoabastecimiento remoto o ambos con una capacidad de por lo menos 50% de la energía necesaria para iluminar las áreas públicas y vialidades.

21. El uso de sistemas de encendido por detección de movimiento, control de iluminación y apagadores programados.

22. Para la preservación de la temperatura interior se recomienda el uso de dobles y triples vidrios en ventanas de baja emisividad.

23. Control de los sistemas de zonificación y la programación de la calefacción y aires acondicionados.

24. Hacer uso de materiales alternativos, tales como bloques de tierra comprimida (CEB) o adobe tradicional. El CEB puede ser fabricado en el sitio y son bloques de adobe estabilizado. Las cualidades de aislamiento de estos bloques pueden reducir hasta 5 grados Celsius, las temperaturas de verano en el interior de la construcción y también mantener el calor en el interior durante los meses de invierno.

25. Instalación de un techo vegetado en mínimo 30% de la superficie del mismo. Esta tecnología mejora la calidad del aislamiento de temperaturas del interior de la construcción.

26. Uso de refrigerantes libres de CFC que afecten la capa de ozono. Sólo utilizar las unidades de refrigeración y aire acondicionado certificadas con ENERGY STAR.

O en su caso, algunas de las Normas Oficiales Mexicanas en materia ambiental o internacionales siguientes:

- NOM-059-SEMARNAT-2010

- Protección ambiental – especies nativas de México de flora y fauna silvestres – categorías de riesgo y especificaciones para su inclusión, exclusión o cambio – lista de especies en riesgo.

- NOM-060-SEMARNAT-1994.

- Establece las especificaciones para mitigar los efectos adversos ocasionados en los suelos y cuerpos de agua por el aprovechamiento forestal.

- NOM-045-SEMARNAT-1996.

- Establece los niveles máximos permisibles de opacidad del humo proveniente del escape de vehículos automotores en circulación que usan diésel o mezclas que incluyan diésel como combustible.

- NOM-041-SEMARNAT-1999.

- Establece los límites máximos permisibles de emisión de gases contaminantes provenientes del escape de los vehículos automotores en circulación que usan gasolina como combustible.

- NOM-080-SEMARNAT-1994.

- Establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación, y su método de medición.

- NOM-052-SEMARNAT-2005.

- Establece las características, el procedimiento de identificación, clasificación y los listados de los residuos peligrosos.

- NMX-AA-164-SCF1-2013.

- Esta norma mexicana, de aplicación voluntaria a nivel nacional, especifica los criterios y requerimientos ambientales mínimos de una edificación sostenible. Aplica a las edificaciones y sus obras exteriores, ya sean individuales o en conjuntos de edificios, nuevas o existentes, sobre uno o varios predios, en arrendamiento o propias.

- Se aplica a una o varias de sus fases: diseño, construcción, operación, mantenimiento y demolición, incluyendo proyectos de remodelación, renovación o reacondicionamiento del edificio.

- NMX-AA-171-SCFI-2014.

- Esta norma tiene como objetivo establecer los requisitos y especificaciones de desempeño ambiental para la operación de establecimientos de hospedaje en la República. Aplica a los interesados en demostrar el cumplimiento de los requisitos de desempeño ambiental turístico en todo el territorio nacional.

- Sin embargo, aún falta que la Dirección General de Normas de la Secretaría de Economía haga la declaratoria de vigencia y fije la fecha de entrada en vigor, que se estima entrará a finales de septiembre de este año. (Dato CONUEE).

- HIPOTECA VERDE DEL INFONAVIT.

- Este crédito fue creado en 2010 por el Infonavit para que el derechohabiente pueda comprar una vivienda ecológica y así obtener una mayor calidad de vida mediante el uso de las ecotecnologías que disminuyen los consumos de energía eléctrica, agua y gas.

- LEADERSHIP IN ENERGY AND ENVIRONMENTAL DESIGN (LEED).

- La certificación, que otorga el Consejo de Edificios Verdes de Estados Unidos, (U.S. Green Building Council, USGBC), evalúa el comportamiento medioambiental que tendrá un edificio a lo largo de su ciclo de vida.

- LIVING BUILDING CHALLENGE DEL INTERNATIONAL LIVING FUTURE INSTITUTE.

- La certificación internacional *Living Building Challenge*, creada en 2006 por el International Living Future Institute, tiene un sistema de calificación riguroso en las construcciones sostenibles, ya que busca que cumpla con diversos requerimientos, entre ellos, el uso de la energía cero, el tratamiento de los residuos y el agua, y un mínimo de 12 meses de operación continua.

- BREAM.

- La certificación, la primera creada en su tipo, la realizó un grupo de empresas sin fines de lucro en el Reino Unido y establece el estándar para evaluar el diseño, la construcción y su uso. Las medidas usadas representan un amplio rango de categorías y criterios que van desde la energía a la ecología.

- Se atenderá a lo señalado en la NORMA MEXICANA, NMX-AA-164-SCFI-2013, (edificación sustentable criterios y requerimientos ambientales mínimos).

1. Sistema de ejes de desarrollo.

#### D) De ordenamiento sectorial:

La modificación del presente plan municipal de desarrollo urbano está sustentando en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019, mismo que fue elaborado bajo los supuestos de planeación urbana alineados a la Nueva Agenda Urbana de la ONU HABITAT y en concordancia con la LGAHOTDU.

La elaboración de este instrumento de planificación territorial urbana se realizará en un Sistema de Información Geográfica que se pretende sea una herramienta de gestión y planificación, puesto que suministra mucha información para la planeación local, así como las estrategias y los lineamientos para las Áreas de Ordenamiento y Regulación (AOR).

Por otra parte, y con la información proporcionada por los diferentes sectores de la administración pública estatal, se determina la estrategia de zonificación secundaria y su normatividad. También para la asignación de usos de suelo se realiza una cartera de proyectos estratégicos en los temas de movilidad, espacio público, abasto de agua, saneamiento, riesgos naturales, equipamientos urbanos y densificación entre otros.

En el diagnóstico se observó que existe un rezago habitacional en el municipio de Mexicaltzingo, por lo que se buscará el mejoramiento urbano a través de incrementar las condiciones de habitabilidad urbana de los barrios mediante intervenciones integrales que reduzcan el déficit de infraestructura básica, complementaria, de equipamiento urbano y espacios públicos, elementos ambientales y ordenamiento del paisaje urbano, movilidad y conectividad con la participación de las comunidades involucradas.

Por otra parte, se mejorarán las viviendas para que cumpla con las 7 condiciones necesarias para una vivienda adecuada, de acuerdo lo establecido en el Programa Nacional de Vivienda. Por ello una estrategia es acogerse a programas de apoyo a la población, así como la impartición de educación financiera que permita remodelar, ampliar o acondicionar su vivienda. También se integrarán instrumentos que permitan a la población la progresividad de su morada que les permita a las familias acceder a una vivienda adecuada.

En Mexicaltzingo se plantean estrategias que buscan obtener en máximo aprovechamiento de la infraestructura instalada, para lo cual, las normas urbanas están orientadas a densificar las zonas urbanas en las que las características físicas lo permitan, así como impulsar la ocupación de los baldíos que se encuentran en las zonas urbanas, en congruencia con las Áreas de Ordenamiento y Regulación (AOR) del Sistema de Ordenamiento Territorial (SIT).

Por otro lado, se impulsarán los usos mixtos, que en las áreas urbanas se puedan desarrollar actividades adicionales a la vivienda, principalmente económicas que sean compatibles, con lo que se busca ayudar a la economía de las familias y evitar el desplazamiento de grandes distancias para la adquisición de productos o servicios.

En cuanto a la movilidad sustentable, se impulse el transporte público sobre el particular, la promoción de los transportes públicos ecológico con la finalidad de minimizar el impacto negativo al medio ambiente, permitiendo a los habitantes incrementar la movilidad de manera peatonal o en medios no motorizados.

Para lograr lo anterior se deberá realizar un reordenamiento vial que permita mejorar la infraestructura destinada a la utilización de bicicletas y espacios para caminar.

En el tema hidráulico, en las zonas urbanas se priorizará la dotación a los predios que se encuentren en zonas urbanas, seguido de las áreas urbanizables, a través de la introducción de la infraestructura y su adecuado mantenimiento para evitar fugas de este vital líquido.

En lo que se refiere a las zonas en las que se encuentran viviendas dispersas, debido a los altos costos de la introducción de infraestructura hidráulica, se promoverá los sistemas alternativos para la captación y potabilización del agua, como puede ser el aprovechamiento de los escurrimientos con los que cuenta el municipio, así como los captadores de agua de lluvia.

#### 200. Sistema de planeación para el fortalecimiento territorial y urbano;

El sistema de planeación previsto para el municipio es congruente con lo expresado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en el que tiene como una de sus estrategias el fortalecer el sistema territorial y urbano, para lo cual se plantean dos elementos:

### Criterios de planificación:

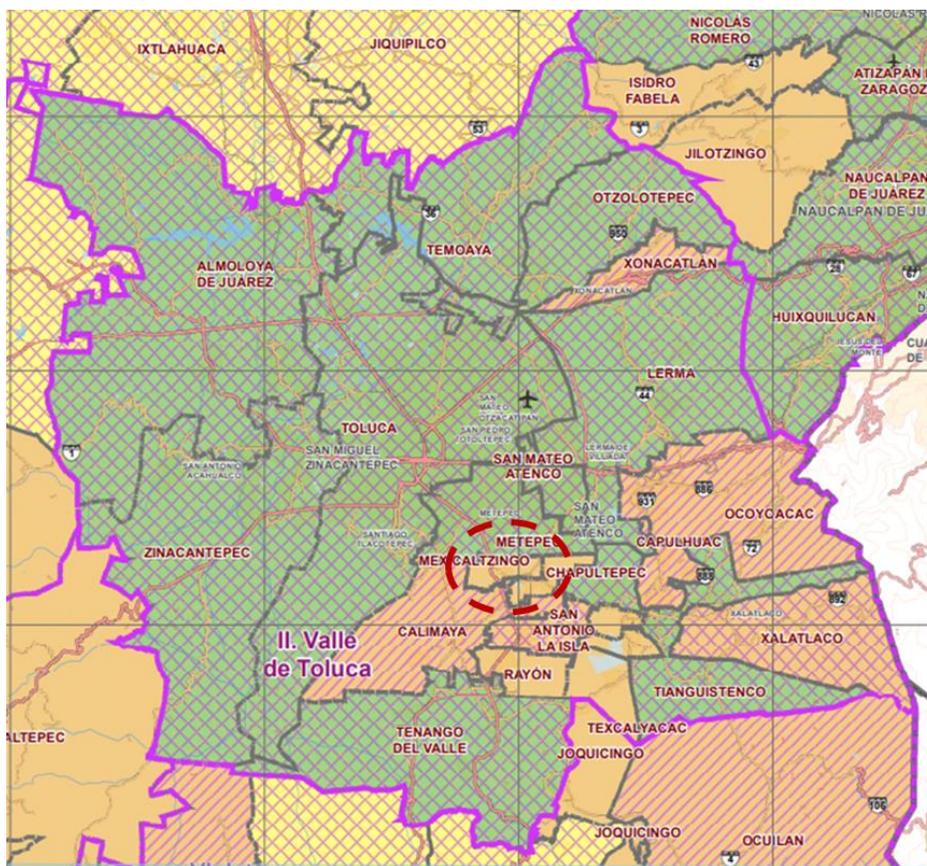
De acuerdo con los elementos que se establecen en el PEDU 2019, se prevén tres tipos de aplicación de criterios de planeación de acuerdo a las características de las condiciones del municipio. (Metropolitana, Sectorial y Simplificada) para el caso de Mexicaltzingo, le corresponde un criterio Metropolitano por formar parte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca.

### Prioridad:

En cuanto a la importancia que se le asigna en el PEDU 2019 al municipio de Mexicaltzingo es una prioridad baja, debido a la dinámica urbana que se ve envuelto este municipio, en términos económicos, demográficos, sociales culturales y su aportación a la Zona Metropolitana del Valle de Toluca.

### Esquema 4.

#### Criterios y Prioridades De Mexicaltzingo PEDU 2019



Fuente: Elaboración con base a información del Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, Año 2019.

200. Sistema de planeación del suelo y la vivienda, con énfasis en la de tipo social progresivo, interés social y popular;

Los instrumentos que se presentan a continuación tienen un carácter enunciativo, pues estarán sujetos a la exploración, evaluación y gestión que el Ayuntamiento realice sobre los mismos, en función de los recursos financieros, humanos y técnicos con que cuente y/o que desarrolle.

El plano de usos de suelo E2 se constituye como el instrumento normativo de mayor detalle del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, y permite administrar el ordenamiento urbano a través de la definición de zonas homogéneas que servirán de soporte para dar funcionalidad a la ciudad; el plano de usos de suelo, se construye a partir de la zonificación primaria en la que de manera general se definen las áreas no urbanizables, el área urbana y las áreas urbanizables, constituyendo estas últimas el ámbito territorial de actuación del instrumento normativo de usos de suelo.

### Zonificación Primaria

La zonificación primaria que se estableció en el municipio de Mexicaltzingo, estuvo basada en la identificación de las aptitudes y potencialidades físicas del suelo, adicional se identificaron las tendencias de crecimiento y los requerimientos de suelo y vivienda esperados para los próximos años, lo que permitirá contar con usos de suelo urbanizables que permitan soportar el crecimiento poblacional a un corto, mediano y largo plazo.

Como soporte a la definición de la zonificación primaria del territorio, se definió una estructura vial y de infraestructura que dará servicio a las diferentes actividades que se desempeñen en el municipio de Mexicaltzingo.

Los principales factores para definir la zonificación primaria serán la integración adecuada a la realidad de las localidades urbanas, fortaleciendo los conceptos de ciudad compacta, resiliente, inclusiva y sustentable, preservar la mayor superficie posible de usos agrícolas, las corrientes y cuerpos de agua, así como de aquella que por su valor biótico representan un activo en la zona urbana.

Partiendo de lo anterior, en Mexicaltzingo se definió la siguiente zonificación primaria de la siguiente manera: **Cuadro 31.**

**Zonificación Primaria Del Territorio**

Clasificación	Superficie (Ha.)	%
Zona Urbana	422.31	35.98
Zona Urbanizable	725.67	61.83
Zona No Urbanizable	25.64	2.18
<b>Total</b>	<b>1,173.61</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E1 Clasificación del territorio

**Área Urbana:** EL área urbana está comprendida por la cabecera municipal, y las colonias de San Isidro, El Calvario y Mazachulco y comprende una superficie de 422.31 hectáreas que representan el 35.98% de la superficie municipal.

**Área Urbanizable:** En cuanto al área urbanizable, se ubica contigua a las áreas urbanas que permitirán su integración mediante la ampliación de la infraestructura existente. La suma de estas corresponde a una superficie de 725.67 hectáreas que representan el 61.83% del total del área Mexicaltzingo.

**Área No Urbanizable:** La definición del área no urbanizable estuvo determinada por los aspectos físicos del suelo, buscando que aquellos terrenos que tuvieran una mayor productividad agrícola o una vocación forestal fueran determinados como no urbanizables, en este sentido se puede observar al interior del municipio 3 zonas una al poniente, otra en la parte central y la final en la parte oriente del municipio, esta área suma una superficie de 25.64 hectáreas; está integrada por los usos agrícolas, forestales, áreas naturales protegidas y zonas aprovechables. Representan el 2.18% de la superficie de Mexicaltzingo.

### Zonificación Secundaria

En cuanto a la zonificación secundaria del municipio de Mexicaltzingo, se asignaron los usos de suelo de acuerdo a su potencial detectado en el diagnóstico, en congruencia con los planteamientos establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2019, privilegiando la protección al medio ambiente, impulsando la densificación de las zonas urbanas en aquellas que cuenten con la infraestructura y condiciones para ello y promoviendo los usos mixtos, en los que se permita que las viviendas puedan ser espacios en los que se desarrolle una actividad económica e impulsando el autoempleo.

De esta manera se obtuvieron los siguientes usos de suelo:

**Cuadro 32.**

#### Zonificación Secundaria Del Territorio

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA		
ZONIFICACIÓN EN ÁREA URBANA ACTUAL	SUP (ha)	PORCENTAJE
AG-BP-P	1.81	0.43
CU100A	7.44	1.76
E-AS	5.13	1.22
E-CA	0.75	0.18
E-EC	8.23	1.95
E-RD	5.81	1.37
E-SA	0.80	0.19
H1000A	95.30	22.57
H150A	58.51	13.85

H200A	59.02	13.98
H250A	81.07	19.20
H333A	9.97	2.36
H500A	44.33	10.50
H667A	0.95	0.23
I-M-C	24.63	5.83
I-M-N	17.01	4.03
INFRA	1.55	0.37
<b>Subtotal</b>	<b>422.31</b>	100
<b>ZONIFICACIÓN EN ÁREA NO URBANIZABLE</b>	<b>SUP (ha)</b>	<b>PORCENTAJE</b>
AG-AP-P	578.22	79.68
AG-BP-P	63.78	8.79
BM	65.59	9.04
N-BOS-P	18.08	2.49
<b>Subtotal</b>	<b>725.67</b>	100.00
<b>ZONIFICACIÓN EN ÁREA URBANIZABLE</b>	<b>SUP (ha)</b>	<b>PORCENTAJE</b>
E-RD	2.05	8.00
H250A	13.62	53.12
I-M-C	7.05	27.51
I-M-N	2.91	11.36
<b>Subtotal</b>	<b>25.64</b>	<b>100.00</b>
<b>Total general</b>	<b>1173.62</b>	

Fuente: Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E2 usos de suelo

A continuación, se describen de manera general los usos de suelo urbanos de Mexicaltzingo planteados en el mapa de usos de suelo, y las normas de aprovechamiento en congruencia con la Tabla de Usos de Suelo anexa a este Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

**Cuadro 33.**

**Usos Urbanos Normados En Plano E2 Cuadro De Usos Del Suelo, 2022**

CLAVE	CARACTERÍSTICA	LOCALIZACIÓN
<b>COMERCIAL Y DE SERVICIOS</b>		
<b>CU-100-A</b>	Área de preservación del patrimonio arquitectónico y cultural de Mexicaltzingo. En esta zona se lleva a cabo la principal actividad comercial del municipio y se encuentra un importante número de equipamientos educativos, de	Este uso se ubica en el centro de la Cabecera Municipal de Mexicaltzingo.



	salud y recreación y esparcimiento, puede mezclarse con usos comerciales y de servicios de mediano impacto. Los lotes deben ser igual o mayores a 100m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 7.5 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 80% y el de Utilización (CUS) de 2.4	
<b>HABITACIONALES</b>		
<b>H-150-A</b>	Los usos predominantes son el habitacional.  Los lotes deben ser igual o mayores a 90 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 7 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 70% y el de Utilización (CUS) de 2.1	En la parte norte de la cabecera municipal.
<b>H-200-A</b>	Esta densidad es la de mayor predominancia en la cabecera municipal. Los lotes deben ser igual o mayores a 120 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 7.5 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 80% y el de Utilización (CUS) de 2.8	En la Cabecera Municipal
<b>H-250-A</b>	Esta densidad es la que prevalece en la cabecera municipal;  El propósito de esta densidad es permitir la construcción de viviendas unifamiliares. Los lotes deben ser igual o mayores a 150 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 7 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 70% y el de Utilización (CUS) de 2.1	En la parte norte y sur de la Cabecera Municipal
<b>H-333-A</b>	Este uso de suelo conviven los usos urbanos.  La estrategia planteada consiste en impulsar estas zonas del municipio deben ser igual o mayores a 200m <sup>2</sup> , el frente mínimo	En la parte central de la cabecera municipal



	será de 10 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 70% y el de Utilización (CUS) de 2.1.	
<b>H-500-A</b>	Este uso de suelo se ubica en la parte sur oriente del municipio, Los lotes deben ser igual o mayores a 300 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 10 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 60% y el de Utilización (CUS) de 1.8.	Cabecera Municipal, norte de la cabecera municipal
<b>H-667-A</b>	Este uso de suelo se ubica en la parte sur de la cabecera municipal y al interior de ésta. Los lotes deben ser igual o mayores a 400 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 12 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 60% y el de Utilización (CUS) de 1.8.	Sur de la cabecera municipal
<b>H-1000-A</b>	Este uso de suelo se ubica en la parte oriente del municipio. Los lotes deben ser igual o mayores a 600 m <sup>2</sup> , el frente mínimo será de 15 metros; el Coeficiente de Ocupación (COS) será del 60% y el de Utilización (CUS) de 1.8.	En la parte oriente del municipio
<b>EQUIPAMIENTO</b>		
<b>E-AS E-CA E-EC E-RD E-SA</b>	Los equipamientos son zonas en las cuales se permitirá todo tipo de instalaciones públicas con el propósito principal de dar atención a la población mediante los servicios de educación, cultura, salud y asistencia social, comunicaciones y transporte, comercio y abasto, recreación y deporte, instalaciones de la administración pública y servicios urbanos.	Distribuidos en el territorio municipal
<b>INDUSTRIAL</b>		
<b>I-M-C</b>	Este uso de suelo permite la	Parte oriente del municipio, donde

	instalación de industrias de tamaño mediano contaminante.	se ubica la fábrica de hongos.
<b>I-M-N</b>	Se permite la instalación de industrias pequeñas y medianas que preferentemente no emitan contaminación.	En la parte poniente del municipio sobre la carretera federal Tenango – Toluca
<b>INFRAESTRUCTURA</b>		
<b>INFRA</b>	Se permite la instalación de infraestructura que permita el funcionamiento de los servicios que se proporcionan.	Tiradero a cielo abierto en la parte poniente del municipio

**Fuente:** Elaboración propia, 2020

El plano de usos de suelo plantea 4 usos catalogados como no urbanizables, como se describe en el siguiente cuadro.

**Cuadro 34.**

**Usos De Suelo No Urbanizable, Mexicaltzingo. 2022**

Uso de suelo	Clave	Superficie (ha)	%
Agrícola Alta Productividad	AG-AP-P		
Agrícola Baja Productividad	AG-BP-P		
Natural Parque No Protegido	N-BOS-P		
Mina de Materiales Pétreos	BM		
<b>TOTAL, NO URBANIZABLE</b>			

**Fuente:** Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E2 Usos del suelo

A continuación, se da una descripción de los usos no urbanizables establecidos en la Cuadro de usos del suelo:

**Cuadro 35.**

**Mexicaltzingo No Urbanizables Normados En El Mapa De Uso De Suelo. 2022**

Clave	Nombre	Características
AG-AP-P	Agrícola Alta Productividad Protegido	Estas zonas agrícolas presentan rendimientos altos y pueden contar con sistemas de riego que les permiten tener producción en todo el año.
AG-BP-P	Agrícola Baja Productividad Protegido	Estas zonas agrícolas presentan rendimientos bajos.
N-BOS-P	Bosque Protegido	Parte del cerro del Chapulín
BM	Mina de Materiales	Mina a cielo abierto para la extracción de materiales

Clave	Nombre	Características
	Pétreos	pétreos

Fuente: Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E2 Usos del suelo

Dentro del municipio se establecieron corredores urbanos con usos de suelo principalmente orientados a brindar servicios y comercio, lo que permitirá que en estos corredores se generen usos mixtos aprovechando que son el soporte las vialidades que cuentan con las mejores condiciones para el transporte y el paso peatonal.

**Cuadro 36.**

**Corredores Urbanos de Mexicaltzingo**

Uso de suelo	Clave	Distancia (KM)	%
Corredor Urbano densidad 150	CRU150A		
Corredor Urbano densidad 200	CRU200A		
Corredor Urbano densidad 200	CRU200B		
Corredor Urbano densidad 300	CRU300A		
<b>TOTAL, LONGITUD</b>		<b>55,892.70</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E2 Usos del suelo

A continuación, se describen de manera general los usos de suelo urbanos planteados el mapa de usos de suelo, y las normas de aprovechamiento en congruencia con la Tabla de Usos de Suelo para los corredores urbanos.

**Cuadro 37.**

**Corredores Urbanos De Los Uso De Suelo De Mexicaltzingo**

Clave	Nombre	Características
CRU150A	Corredor Urbano densidad 150	Este corredor es el de mayor densidad en el municipio y se ubica en la zona norte de la cabecera municipal, donde se ubica la mayor densidad habitacional.
CRU200A	Corredor Urbano densidad 200	Este corredor se ubica en la cabecera municipal, es un corredor de alta densidad en el que se permite la instalación de comercio y servicios.
CRU200B	Corredor Urbano densidad 200	Estos corredores se ubican sobre la carretera federal Toluca -Tenango y ayudarán en la estrategia de usos mixtos, ya que les permitirán a los usos habitacionales tener una mayor compatibilidad de uso
CRU300A	Corredor Urbano densidad 300	Estos corredores se ubican principalmente la colonia San Isidro y se tienen previstos para generar una mayor compatibilidad de usos de suelo de acuerdo a

Clave	Nombre	Características
		las características de las zonas norte del municipio.

Fuente: Elaboración propia, 2020. Cálculos del plano E2 Usos del suelo

200. Sistema de planeación para la modernización y ampliación de la infraestructura y la movilidad sustentable;

### Suministro de agua potable

En el municipio de Mexicaltzingo el suministro de agua potable se realiza a través de la extracción de este líquido por medio de 2 pozos de agua y un tanque elevado. Si bien la cobertura del servicio de agua potable es muy alta, este servicio presenta deficiencias en su calidad, ya que en algunas zonas el flujo de agua no es constante, por lo que se tiene que complementar a través de pipas.

Debido a que el servicio de agua potable se basa en la extracción de agua del subsuelo, se deben de proteger los sitios donde se ubican, sino su entorno y las zonas de recarga de los mantos acuíferos. Por lo anterior se protegen las zonas no urbanizables para que puedan existir zonas en las que se puedan ser zonas de recarga acuífera.

Por otro lado, a partir de las estrategias de reducción del consumo de agua potable, se deberá considerarse la promoción de ecotecnologías que permitan reducir los consumos principalmente en los nuevos asentamientos o edificaciones, de modo que se cuente con el líquido necesario para riego de jardines, lavado de autos y en general, actividades distintas al consumo humano que requieran de agua.

Así mismo se requiere un programa de uso eficiente del agua que permita el control de fugas y la disminución de los consumos de los usuarios, sin embargo, aun cuando se reduzca el consumo de agua se deberán de gestionar nuevas fuentes de abastecimiento a un mediano y largo plazo.

### Drenaje y tratamiento de aguas negras

En las zonas en donde no se cuente con sistema de drenaje se deberá de introducirse la infraestructura necesaria para dotar de este servicio a todas las viviendas del municipio, así como las áreas urbanizables previstas en este Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, se promoverá el uso de fosas sépticas que busquen complementarse para casas-habitación en zonas donde no haya red de drenaje, promoviendo en dichas zonas sistemas de captación pluviales y reutilización de los recursos hídricos.

Mexicaltzingo no cuenta con infraestructura instalada para el tratamiento de aguas residuales, por lo que esta situación se deberá de solventar en un mediano plazo, con la finalidad de utilizar al máximo este servicio.

### **Energía eléctrica y alumbrado público**

A pesar de que el servicio de energía eléctrica es el que presenta una cobertura más amplia.

En cuanto a la introducción de la infraestructura ésta se deberá realizar de manera ordenada, en las zonas que se encuentran en proceso de ocupación y en aquellas en las que se prevé albergar el futuro crecimiento, anticipando las necesidades y coordinar la instalación de la infraestructura necesaria con las instancias municipales, de tal modo que, en las obras a realizar, se consideren las acciones necesarias para realizar proyectos integrales.

Por otro lado, se promoverá preferentemente el uso de alumbrado público que permita el ahorro de energía, para lo cual se considerará la instalación de luminarias de bajo consumo energético, solares u cualquier tipo de tecnología que signifique la disminución de gastos a largo plazo.

### **Movilidad Sustentable**

#### **Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas**

Para el diseño de los trazos del sistema vial primario queda sujeto a la realización de al menos:

- Levantamiento topográfico.
- Proyecto ejecutivo.
- Manifestación del impacto ambiental.
- Trazo marcado en campo.
- Respetar la aptitud del suelo conforme lo establecido en el PMDU.

En función de lo anterior, se propone la siguiente estrategia en materia de transporte y vialidad.

El aprovechar la infraestructura vial instalada en el municipio de una manera que se pueda determinar los usos de suelo en estricta relación con las vialidades principalmente en las vialidades regionales, en las que se propondrán los usos que generen economía regional, con lo que se facilite el transporte de insumos, mercancías y productos.

Dentro de la estructura vial, se plantea la creación y ampliación de la red vial y el sistema de transporte actual, con énfasis de la utilización de sistemas de transporte que emita bajas cantidades de contaminación, y se buscará una mayor vinculación entre los poblados, con la Cabecera Municipal y el área de futuro crecimiento.

Se fomentará la instalación de estacionamientos en la zona centro, principalmente en el primer cuadro del centro de la cabecera municipal, con el fin de evitar la obstrucción de las vialidades de la zona con vehículos estacionados en la calle, además de darle prioridad al peatón.

Adicionalmente, se considera conveniente continuar con el transporte de la implementación de un sistema de transporte colectivo de penetración.

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

Con la finalidad de fortalecer el sistema de equipamiento con el que cuenta el municipio de Mexicaltzingo, se propone lo siguiente:

**Cuadro 38.**  
**Normas para la dotación de equipamiento De Mexicaltzingo**

ELEMENTO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	POBLACIÓN ATENDIDA HAB. POR UBS	COBERTURA DE SERVICIOS	SUPERFICIE DE TERRENO M2 POR UBS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2 POR UBS	MODULACIÓN GENÉRICA (NO. DE UBS)		
						MÍN	MED	MÁX.
<b>01 Educación</b>								
Preescolar jardín de niños	Aula	1,770	No tiene	212	83	3	6	9
Primaria	Aula	480	5 km / 30 min	390	117	6	15	18
Media básica (sec. General)	Aula	2,320	15 km / 30 min	500	124	3	12	18
Escuela técnica	Aula	22,500	30Km / 1 hr.	380	190	3	6	9
Media superior (bachillerato gral.)	Aula	6,600	30Km / 1 hr.	755	165	3	15	18



Bachillera to Tecnológico	Aula	9,100	30 km / 1 hr.	900	200	6	15	15
Normal de maestros y técnico	Aula	33,320	30 km / 1 hr.	510	120	6	12	18
Superior Lic. general	Aula	9,000	200 km / 5 hrs.	880	240	7	56	56
Superior Lic. Tecnológica	Aula	13,150	200 km / 5 hrs.	880	240		12	38
Posgrado	Aula	63,000	200 km / 5 hrs.				10	15
Educación especial	Aula	8,340	30 km / 1 hr.	515	130	3	6	9
<b>02 Cultura</b>								
Biblioteca local	m2 const.	70	15 km / 30 min	2.5	1	70	400	1,500
Biblioteca regional	m2 const.	280	200 km / 5 hrs.	2.5	1		900	1,800
Centro social	m2 const.	20	15 km / 30 min	2	1	250	1,400	2,500
Auditorio	Butaca	120	5 km / 30 min	6	1.7	250	800	1,600
Museo educativo	m2 const.	166	60 km / 2 hrs	2	1	600	1,500	3,000
Teatro	Butaca	450	15 km / 30 min	10	4	170	250	800
<b>03 Salud</b>								

Unidad médica 1er. contacto	Consultorio	4,260	15 km / 30 min	190	75	1	2	3
Clínica	Consultorio	4,260	15 km / 30 min	190	75	4	6	12
Clínica hospital	Consultorio de especialidades por 5 camas de hospitalización	7,150	30 km / 1hr.	1,230	600	3	14	20
Hospital general	Cama de hospitalización	1,100	60 km / 2 hrs	160	90	100	360	500
Hospital especialidades	Cama de hospitalización	2,500	200 km / 5 hrs.	100	65		50	200
Unidad de urgencias	Camara de urgencias	10,000	30 km / 1 hr.	50	30	8	12	50
<b>04 comercio</b>								
Pequeña tienda comercial	m2 const.	62.5	10 a 20 km / 20 a 40 min.	2	1	200	400	800
Centro comercial	m2 const.	100	15 a 30 km / 30 a 60 min.	2.5	1	mil	2,500	5,000
Tienda institucional	m2 const.	90	30 km / 1 hr.	2.5	1	555	1,110	1,650

**Cuadro 39.**  
**Normas para la dotación de equipamiento De Mexicaltzingo**



ELEMENTO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	POBLACIÓN ATENDIDA HAB. POR UBS	COBERTURA DE SERVICIOS	SUPERFICIE DE TERRENO M2 POR UBS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2 POR UBS	MODULACIÓN GENÉRICA (NO. DE UBS)		
						MÍN	MED	MÁX.
<b>05 Abasto</b>								
Tianguis o mercado sobre ruedas	Puesto	130	15 km / 30 min	14	10	20	60	120
Mercado público	Puesto	185	5 km / 15 min	2.4	1	50	100	50
Rastro	m2 const.	133	10 km / 30 min	6.5	1	50	60	75
Rastro Mecanizado	m2 const.	960	15 km / 30 min	10	1	80	125	250
Rastro TIF	m2 const.	9 a 1,800	30 km / 1 hr.	20	1		280	555
Central de Abasto	m2 de bodega	50	200 km / 5 hrs.	15	1.5		4,000	####
<b>06 Recreación</b>								
Plaza cívica	m2 de plaza	6.25	15 km / 30 min	1.25	1	1,120	4,480	####
Jardín vecinal	m2 de jardín	1	5 km / 15 min	1	0.04	2,500	7,000	####
Juegos infantiles	m2 de terreno	2	5 km / 15 min	1	No tiene	1,250	3,500	5,000
Parque de barrio	m2 de parque	1	15 km / 30 min	1.1	0.02	####	28,000	####
Parque urbano	m2 de parque	0.55	30 km / 1 hr.	1.1	0.02	####	#####	####



Parque metropolitano	m2 de parque	0.5	30 km / 1 hr.	1	0.001	1'000,000		
Área de ferias y exposiciones	m2 de terreno	10	30 km / 1 hr.	1	0.03	5,000	10,000	####
Cine	Butaca	100	15 km / 30 min	4.8	1.2	100	280	500
Espectáculos Deportivos	Butaca	25	30 km / 1 hr.	6.8	2	2,000	4,000	####
<b>07 Deportes</b>								
Canchas deportivas	m2 de cancha	1.1	15 km / 30 min	2	0.04	2,275	5,365	9,090
Centro deportivo	m2 de cancha	2	15 km / 30 min	2	0.06	7,500	14,000	####
Unidad deportiva	m2 de cancha	5	30 km / 1 hr.	2.5	0.1	####	20,000	####
Gimnasio	m2 const.	40	15 km / 30 min	1.7	1	1,875	2,500	3,750
Alberca deportiva	m2 const.	40	15 km / 30 min	2	1	1,875	2,500	3,750
Salón deportivo	m2 const.	34.5	15 km / 30 min	1.7	1	150	810	1,450
<b>08 Comunicaciones</b>								
Agencia de Correos	m2 const.	1,250	5 km / 30 min	2.5	1	40	70	100
Sucursal de correos	m2 const.	1,080	15 km / 30 min	2.5	1	150	220	370
Administración de correos	m2 const.	880	60 km / 1 hr.	2.5	1	370	455	565
Oficina telefónica o radio	m2 const.	1,100	5 km / 30 min	2.5	1	50	110	150



Oficina de Telégrafos	m2 const.	1,230	15 km / 30 min	2.5	1		150	325
Administración de telégrafos	m2 const.	1,100	60 km / 1 hr.	2.5	1		370	470
Oficina de Teléfonos	m2 const.	30	15 km / 30 min	1.85	0.66	100	300	1000
Central de teléfonos	m2 const.	30	15 km / 1 hr.	0.28	0.14	####	10,000	####
<b>09 Transportes</b>								
Terminal de Autobuses	Anden de abordaje	16,000	No tiene	330	80	6	12	12

**Cuadro 40.**

**Normas para la dotación de equipamiento De Mexicaltzingo**

ELEMENTO	UNIDAD BÁSICA DE SERVICIO (UBS)	POBLACIÓN ATENDIDA HAB. POR UBS	COBERTURA DE SERVICIOS	SUPERFICIE DE TERRENO M2 POR UBS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2 POR UBS	DULACIÓN GENÉRICA (NO. DE UBS)		
						MÍN	ME D	MÁX.
Urbanos								
Encierro de autobuses urbanos	Cajón de encierro	2,500	No tiene	330	80	6	12	12
Estación de taxis	Cajón de abordaje	5,000	15 km / 30 min	40	10	6	10	20
Terminal de autobuses Foráneos	Cajón de abordaje	9,803	30 km / 1 hr.	635	200		16	51
<b>10 Servicios urbanos</b>								
Comandancia de policía	m2 const.	165	15 km / 30 min	2.5	1	60	600	3030



- Estar ubicados a una distancia no menor de 300 m. de otra casa de velatorios habilitada con antelación, con el fin de asegurar una mínima dispersión dentro de la trama urbana.
- Las restricciones de ubicación señaladas en los incisos anteriores no son aplicables cuando las casas de velatorios se encuentren ubicadas en avenidas, bulevares y calles circundantes a los cementerios de la ciudad y donde se procurará favorecer la concentración de éstas.
- Los lotes no podrán poseer un ancho inferior a 17 m. de frente y 600 m<sup>2</sup> de superficie a los efectos de asegurar un perfecto funcionamiento interno. El ancho y superficies mínimas podrán ser reducidos hasta 12 m. y 400 m<sup>2</sup>, también mínimos siempre que se implementen sistemas mecánicos y/o similares que aseguren perfectamente el giro de los vehículos en el interior.

Se permitirá un frente inferior a los 12 m. siempre y cuando el área destinada a maniobras vehiculares permita realizar las actividades en el interior, o en el caso de lotes con salida por dos calles, donde debe asegurarse que el ancho de cada lote y la ubicación de los mismos en la manzana posibilite que los vehículos giren o circulen linealmente en el interior, manteniéndose de este modo el espíritu que guía la presente norma, la cual es realizar la actividad totalmente en el interior del predio.

Normas de construcción de un velatorio:

- Los locales para velatorio de cadáveres deberán disponer de un recinto o cámara destinada exclusivamente a la habilitación de capillas ardientes. Estos locales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

Estas salas serán de cualquier material que reúna condiciones de seguridad y que permitan su completa desinfección. A estos efectos los cielorrasos serán lisos y las paredes no formarán ángulos rectos.

Tendrán frisos de dos metros de alto de materiales impermeables y piso de igual clase.

Las dimensiones mínimas dentro del local serán: ancho 4m, largo 4m y alto 4m, no autorizándose la instalación de asientos.

Además de la puerta de acceso poseerán otra abertura (puerta ventana o domo) que permita su constante y perfecta ventilación.

- Anexa a la habilitación destinada a velatorio o cámara a que se refiere el inciso anterior, habrá una sala con entrada independiente destinada a la permanencia de las personas que velen el cadáver.
- Queda prohibido colocar paños, cortinados y alfombras tanto en la cámara mortuoria como en la sala contigua.
- Los sanitarios tanto para hombres como para mujeres no tendrán comunicación con la cámara y sala anexa a que se hace referencia.
- Cuando se vele el cadáver de un fallecido por enfermedad infectocontagiosa, la comunicación entre la cámara mortuoria y la sala anexa deberá mantenerse cerrada.

## 5. Sistema de planeación para la resiliencia urbana, identificación de zonas de riesgos para el asentamiento humano, prevención de desastres y acciones de mitigación;

Para la elaboración de este documento se tomaron en cuenta los diferentes riesgos con los que cuenta el municipio, con la intención de que las normas urbanas establecidas, no permitan la construcción de edificaciones o infraestructura en las diferentes zonas de riesgo detectadas.

Para lo anterior se buscó que la propuesta de las zonas urbanas y urbanizables fuera congruente con los instrumentos que identifican las zonas de riesgo como es el Atlas de Riesgos del Estado de México y el Atlas de Riesgos del Municipio de Mexicaltzingo, así como los identificados en este Plan de Desarrollo Urbano.

Con la finalidad de disponer de toda la información en un solo lugar y de esta manera generar condiciones para que el municipio de Mexicaltzingo aumente su nivel de resiliencia ante los riesgos físicos y sociales, se propone la creación de un sistema de información geográfica que permita ubicación de estos y de manera continua se esté dando seguimiento a aquellos elementos perturbadores que puedan generar una vulnerabilidad a los habitantes de Mexicaltzingo.

En este sentido se ha identificado que en el municipio uno de los principales problemas son las inundaciones que se presentan, principalmente las ocasionadas por los caudales de los ríos, siendo las más problemáticas, las generadas por el río Lerma debido al alto grado de contaminación de éste, por lo que se plantea establecer una planta de tratamiento que ayude al tratamiento de aguas servidas y en las zonas susceptibles a inundación en el río Lerma evitar a toda costa la instalación de viviendas o infraestructura que se pueda ver afectada por la crecida de éste río.

## 6. Sistema de planeación para la prevención del entorno ambiental, y

Se prevén los instrumentos que ayuden a la protección y restauración del medio ambiente a través de la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y entre entidades administrativas que tengan como finalidad la conservación del medio ambiente.

En la parte urbana, se promueve la reforestación urbana, dando prioridad a aquellas zonas que sean puntos de reunión o lugares en los que se tenga el suficiente espacio para la introducción de la vegetación urbana, con lo que se ayudará a mitigar los efectos del cambio climático, tanto por su capacidad para capturar el bióxido de carbono y reducir los efectos para reducir la huella de calor en el entorno urbano.

Para lo anterior se deberá de realizar un programa que identifique las posibilidades del municipio para aumentar su masa vegetal, tanto en espacios públicos como privados, analizando e identificando los espacios disponibles, las especies más adecuadas y las inversiones necesarias.

Por otra parte, se promoverá que las edificaciones que se realicen en Mexicaltzingo sean sostenibles, a través de incentivar la construcción o rehabilitación de edificios con criterios sostenibles (normas tipo LEED).

En cuanto a la industria que se instale en el municipio, preferentemente deberá de ser no contaminante, privilegiando aquellas que sean de bajo consumo de agua y que en su funcionamiento emitan los menores niveles de contaminación.

#### 7. Las consideraciones sobre la movilidad que se encuentran contenidas en el artículo 5.57 ter del Código.

En cuanto a la movilidad en el municipio de Mexicaltzingo, se buscará generar las condiciones necesarias para garantiza una accesibilidad universal de las personas, con la finalidad de maximizar la interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, dando preferencia en todo momento a al desplazamiento peatonal y no motorizado.

En cuanto a la estructura vial propuesta se prevé que exista una distribución que permita la movilidad vehicular, favoreciendo el uso de transporte colectivo sobre el particular, así como prever las condiciones necesarias que faciliten el tránsito de aquellos transportes de bajas emisiones de carbono.

Por otra parte, la propuesta de densificar aquellas zonas con potencial para ello aunado a la estrategia de impulsar los usos mixtos, permitirán reducir los desplazamientos para el transporte de mercancías. Por lo que se promoverá una cultura del consumo local.

Por otra y como refuerzo a la estrategia de densificación se deberá de elaborará un programa de vialidad que desincentive el uso del vehículo, así como la generación de infraestructura que mejore la movilidad en bicitaxis, para el caso del transporte público en la cabecera y localidades aledañas, así como para bicicletas en el ámbito personal.

#### X. Programas y proyectos estratégicos:

Para el cumplimiento de las estrategias planteadas y de los objetivos generales y particulares del Plan de Desarrollo Urbano, se integran a continuación en forma programática las acciones, obras y proyectos que deberán realizarse en el tiempo definido.

Se identifica la participación y la responsabilidad que corresponde asumir a cada uno de los tres niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal y sus instancias administrativas.

En esta etapa se propone la parte operativa de las estrategias y más específicamente de sus subestrategias o tácticas. Se trata de la fase programática en donde se establecen los programas con sus respectivas acciones u obras que permitirán que las estrategias se hagan realidad.

Se establece la programación y corresponsabilidad sectorial para las acciones a realizar en cada uno de los siguientes temas: Sustentabilidad y Medio Ambiente, Resiliencia y Cambio Climático, Residuos Sólidos, Economía, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Seguridad y Gobernanza, Movilidad y Transporte y Social. En el siguiente catálogo de proyectos se desglosa por lo siguiente:

**Obra o Acción:** se refiere al programa o proyecto específico que se tendrá que realizar y programar para su elaboración; tanto proyectos independientes, como una serie de obras que tendrán que realizarse en conjunto.

**Tipo:** Se refiere al tipo de actividad, planeación, diseño, proyecto ejecutivo, construcción, ampliación, mejoramiento, reubicación y otros.

**Prioridad:** A: Alta, M: Media, B: Baja.

**Plazo:** El plazo de ejecución de los programas y/o proyectos se dividirá en C: Corto plazo, periodo de 1 a 3 años, M: Mediano plazo, periodo de 3 a 6 años y L: Largo plazo, periodo de 6 a 20 años.

**Responsable:** se refiere a la figura administrativa, ya sea público o privado, que se encargue de la promoción, financiamiento y elaboración del proyecto; estos pueden llevarse bajo un esquema público, privado o la aplicación de fondos Federales, Estatales, Municipales y Privados.

#### A) De ordenamiento territorial;

N o	OBRA / ACCIÓN	LOCALI DAD	TIPO						UNID AD DE MEDI DA	RECUR SO	PRIORI DAD	UNIDAD RESPON SABLE	
			n/ Diseño	Planeación	Proyecto Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento					Otros
1	Programa de impulso a la zona industrial	Cabecera municipal y oriente del municipio			X					M2	Estatal Municipal	Media	Gobierno del Estado DDUyOP Municipal.



2	Mejoramiento del rastro municipal	Cabecera Municipal														M2	Estatal Municipal	Media	Gobierno del Estado DDUyOP Municipal.
3	Reforestación, mantenimiento y de los parques y jardines	Todo el municipio														M2	Municipal	Media	DDUyOP Municipal. Dirección de Preservación y Restauración del Medio Ambiente Municipal
4	Reforestación del Cerro del Chapulín	Oriente del municipio														M2	Municipal	Media	SMA de Gobierno del Estado de México DDUyOP Municipal.
5	Proyecto de Rehabilitación de las minas	Poniente del municipio	X													M2	Municipal	Media	SMA de Gobierno del Estado de México DDUyOP Municipal.

B) De ordenamiento urbano e imagen urbana, y



No.	OBRA / ACCIÓN	LOCALIDAD	TIPO							UNIDAD DE MEDIDA	RECURSO	PRIORIDAD	UNIDAD RESPONSABLE
			n /	Diseño	Elaboración	Presupuesto	Estimación	Costo	Otros				
1	Regularización de asentamientos irregulares	Municipal	X							Escritura	Por definir	Alta	INSUS. DDUyOP Municipal.
2	Rehabilitación de banquetas y guarniciones en el Centro Histórico	Cabecera municipal						X		M2	Municipal	Alta	DDUyOP Municipal.
3	Programa de Mejoramiento del transporte y de la infraestructura para éste, con especial énfasis al no contaminante	Todo el municipio	X							programa	Municipal	Media	DDUyOP Municipal. Secretaria de Comunicaciones
4	Proyecto de mejoramiento de vivienda para contar con viviendas adecuadas	Todo el municipio		X						viv	Municipal	Media	DDUyOP Municipal. Dirección





La participación ciudadana puede ser entendida como “una alternativa para la construcción de consensos y como un medio para contener la discrecionalidad de la burocracia” (Cunill Grau, 1991: 11). Una conceptualización riesgosa que ha llevado a entenderla casi exclusivamente como un recurso diseñado por el gobierno para promover acciones en las comunidades, descargándose algunas tareas y responsabilidades que competen al municipio.

#### A) De inducción y fomento;

Reservas Territoriales y Terrenos Nacionales: La Federación, el Estado de México y sus municipios podrán llevar a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales, entre ellas, la suscripción de acuerdos de coordinación y en su caso convenios de concertación con los sectores social y privado (Artículo 77 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU Vigente).

Derecho de Preferencia en Zonas de Reserva Territorial: La Federación, el Estado de México y sus municipios, tienen el derecho de preferencia en igualdad de condiciones, para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de: espacio público, desarrollo urbano, vivienda y conservación ecológica, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, señaladas en los Planes de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso (Artículo 84 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios: Los gobiernos de las entidades federativas y de los municipios podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano aplicables (Artículo 85 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU vigente).

#### B) De regulación;

Evaluación Técnica de Factibilidad de Impacto Urbano: Estudio y análisis técnico-jurídico que precisa las condiciones que deberán observarse para prevenir y mitigar los efectos que pudiera ocasionar un proyecto por el uso y aprovechamiento de un predio o inmueble, en la infraestructura y equipamiento urbano, así como en los servicios públicos; o el cambio de uso de suelo, de densidad, de coeficiente de ocupación o de utilización de

suelo y de altura de edificación (Instrumento de Regulación y Control previsto en el PEDU vigente).

Reagrupamiento Parcelario: Para la ejecución de los Planes de desarrollo urbano, el Gobierno del Estado de México y los municipios podrán promover ante propietarios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación. Las y los poseedores de forma pacífica y de buena fe de acuerdo con la antigüedad de la posesión (Artículo 86 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Regularización Territorial:

La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones:

- Derivarse como una acción de Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, Conservación, y Consolidación, conforme al Plan de desarrollo urbano correspondiente;
- Sólo podrán recibir el beneficio de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo (Artículo 82 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU vigente).

### C) De organización y coordinación;

Asociaciones Intermunicipales: Los municipios del Estado de México podrán constituir asociaciones intermunicipales, así como fondos e instrumentos financieros para ejecutar proyectos, acciones u obras para atender las materias de interés regional, en los que podrán participar el Ejecutivo del Estado (Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Comité de Vivienda Social. A través del Comité se llevará a cabo: la detección de necesidades de vivienda y proponer alternativas de solución; promover la colaboración de la comunidad en la elaboración y ejecución de los programas de vivienda, entre otros. El Comité es una figura prevista en la Ley de Vivienda del Estado de México (Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Testigo Social. Es un mecanismo de participación ciudadana, por medio del cual se involucrará a la sociedad civil en los procedimientos de contratación pública relevantes (concesión de infraestructura; obra pública y servicios relacionados con la misma; proyectos para la prestación de servicios); en los que por su complejidad, impacto o

monto de recursos requieren una atención especial, para minimizar riesgos de opacidad (Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Sistema de Información Territorial y Urbano. Tendrá por objeto organizar, actualizar y difundir la información e indicadores sobre el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, estará disponible para su consulta en medios electrónicos y se complementará con la información de otros registros e inventarios sobre el territorio (Artículo 97 de la LGAHOTDU).

Presupuestos participativos (PP).

Los presupuestos participativos son definidos como “Los presupuestos participativos son una herramienta de implicación ciudadana que permite involucrar a los vecinos en la elaboración, gestión y control del presupuesto local.”

Bajo este sistema no participan únicamente los técnicos y las autoridades del gobierno municipal, decidiendo sobre la recaudación de impuestos y el gasto de los fondos públicos, es la población, a través de un proceso de debates y consultas que determinan y deciden la cuantía de los ingresos y los gastos, así como dónde y cuándo realizar las inversiones, cuáles son las prioridades y cuáles son los planes y acciones que debe llevar a cabo el Gobierno.

Los PP han demostrado que la intención de contar con mecanismos eficaces de participación y el compromiso del gobierno de hacer aquello que ha decidido la población, es esencial para romper las cadenas y las barreras burocráticas que separan a la sociedad del Estado.

#### D) Financieros;

Fondo para el Financiamiento de Obras Públicas de Infraestructura y Equipamiento. Es un Fondo del Estado de México previsto para atender las necesidades de las Zonas Metropolitanas de Valle Cuautitlán-Texcoco; de Toluca; y, de Santiago Tianguistenco y que puede complementarse con los recursos del Fondo Metropolitano de procedencia Federal para obras de infraestructura y equipamiento a esta escala territorial (Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Fondo Nacional de Infraestructura (FONADIN).

El Fondo es un Fideicomiso instituido en BANOBRAS para la planeación, diseño, construcción y transferencia de proyectos de infraestructura con impacto social o rentabilidad económica, en los que participe el sector público y privado. Como parte de los Programas Sectoriales útiles para el Estado de México, se encuentran (Instrumento previsto en el PEDU vigente):

- Programa Federal de Apoyo al Transporte Masivo (PROTRAM), apoya proyectos de transporte urbano masivo.
- Programa de Agua Potable y Saneamiento (PROMAGUA),

Apoya la cobertura y calidad de los servicios de agua potable y saneamiento, preferentemente a municipios con población superior a 50,000 habitantes.

Asociaciones Público Privadas. Esta figura regula el desarrollo de proyectos para establecer una relación contractual de largo plazo para la prestación de servicios al sector público o al usuario final y en los que se utilice infraestructura con los objetivos de que aumente el bienestar social y la inversión (Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Sobretasa de baldíos.

La sobretasa que se aplica a los baldíos se realiza a través de la aplicación de una sobretasa en el impuesto predial, esto no es más que un incremento de su pago normal del impuesto y corresponde a aquellos predios rústicos o urbanos en los cuales la autoridad identifique que no tienen un uso adecuado, tales como baldíos, predios utilizados para ser vandalizados o predios donde se acumulen tiradero clandestino o fauna nociva.

Frente a un panorama generalizado de recortes presupuestales y ajustes al gasto público, la repartición de recursos federales para municipios se ha visto afectada, dejándolos en una situación de vulnerabilidad financiera. En este sentido, se vuelve fundamental encontrar mecanismos e instrumentos que coadyuven a la captación de impuestos municipales que ingresen de forma directa al presupuesto de estos.

Con respecto a lo anterior, se plantea la implementación de la sobretasa de baldíos, el cual es un instrumento que establece un impuesto por la subutilización del suelo que se ubique dentro de la zona urbana del área consolidada, mediante el incremento en el cobro del impuesto predial. Principalmente se basa en el valor del suelo, sin tomar en cuenta el valor de la construcción, y se aplica sobre el valor potencial del suelo, es decir, según el mejor uso futuro que permita el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Contribución de mejoras.

De acuerdo con Helmut Sy Corvo (2010) “Las contribuciones de mejoras son impuestos basados en la adquisición de un beneficio o un incremento de valor de los bienes de ciertas personas, como resultado de una ampliación de los servicios públicos o de la realización de obras públicas.”

Tributo a cargo de personas físicas o morales, privadas o públicas, en el que se recaudan recursos entre un grupo de propietarios o poseedores de inmuebles que se benefician directamente de la valorización inmobiliaria proveniente de la realización de una obra pública.

Se trata de aportaciones para solventar parcial o totalmente los costos generados por obras de infraestructura que benefician particularmente a determinados predios. El tipo de

obra para el que aplica la contribución, el porcentaje máximo de los costos que pueden repercutirse a los beneficiarios, los criterios para determinar a dichos beneficiarios, el método de distribución de la contribución, y los niveles y órdenes de gobierno facultados para su cobro varían en cada caso, sin que ello repercuta en la naturaleza del gravamen.

Estas aportaciones son de carácter temporal y se refieren a las mejoras por pavimentación e introducción de servicios públicos como alcantarillado, drenaje, alumbrado público, mejoramiento de espacios abiertos, entre otros. Este instrumento tiene un potencial para ser aplicado en donde se desarrollen proyectos de esta naturaleza. Una de las ventajas de este instrumento es que permite la recuperación de la inversión pública.

#### E) De operación, seguimiento y evaluación;

Creación del Observatorio Urbano. Los observatorios tendrán a su cargo las tareas de analizar la evolución de los fenómenos socio-espaciales, en la escala, ámbito, sector o fenómeno que corresponda según sus objetivos, las políticas públicas en la materia, la difusión sistemática y periódica, a través de indicadores y sistemas de información geográfica de sus resultados e impactos. El Gobierno del Estado de México establecerá las regulaciones específicas a que se sujetará la creación y operación de observatorios urbanos (Artículo 99 de la LGAHOTDU. Instrumento previsto en el PEDU vigente).

Denuncia Ciudadana y Contraloría Social. Toda persona, física o moral, podrá denunciar ante la Procuraduría de Ordenamiento Territorial (misma que ha sido propuesta su creación) u otras autoridades locales todo hecho, acto u omisión que contravenga las disposiciones de Ley, las normas oficiales mexicanas o los Planes. Igualmente tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes y solicitar ser representados ante las autoridades administrativas y jurisdiccionales que corresponda (Artículo 105 de la LGAHOTDU).

Información pública, transparencia y rendición de cuentas. Constituye un derecho de las personas obtener información gratuita, oportuna, veraz, pertinente, completa y en formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias. Las autoridades de los tres órdenes de gobierno tienen la obligación de informar con oportunidad y veracidad de tales disposiciones, así como de reconocer y respetar las formas de organización social, de conformidad con la legislación correspondiente aplicable en materia de transparencia y acceso a la información pública.

Las autoridades de planeación, en colaboración con los organismos de transparencia y acceso a la información, generarán políticas o programas para brindar información y en medios físicos y remotos en aquellos polígonos en los que se otorguen autorizaciones, permisos y licencias urbanísticas (Artículo 94 de la LGAHOTDU).

Las agencias de desarrollo. Las agencias de desarrollo aparecen como un promotor, a veces privados y muchas veces público - privado, de proyecto de desarrollo urbano que se espera sea estratégico para cumplir los objetivos de los planes.

Es deseable que tenga autonomía administrativa, financiera y de decisión, pero al mismo tiempo reconocimiento no solo por parte de la sociedad, sino principalmente de la autoridad. Debe concebirse como un organismo flexible y con una estructura administrativa muy ligera, que le permita ser sustentable y adaptarse a las circunstancias que los distintos tipos de proyectos

## F) De normatividad y aprovechamiento del suelo, y

podían demandar.

### **Normas Generales de Uso y Ocupación del Suelo**

- Los predios e inmuebles que den frente a un corredor urbano (CRU) tendrán los usos del suelo correspondientes a esta clasificación, siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que lo limita, excepción hecha de aquellos clasificados como con zonificación secundaria.
- Los coeficientes de utilización del suelo para los corredores urbanos, se obtienen multiplicando el coeficiente de ocupación habitacional o del uso de suelo del predio respectivo por el número de niveles permitido para el corredor.
- Cuando existan zonas habitacionales con coeficientes de ocupación y de utilización diferentes en las aceras que dan frente al corredor, el predio de que se trate deberá respetar aquella dentro de la cual se encuentre, sin la posibilidad de adquirir la de la acera contraria.
- Los predios con uso agrícola, parque, bosque, y en general áreas no urbanizables que den frente a corredores urbanos, no tendrán el uso del corredor ni los beneficios de éstos.
- Los predios que tengan uso de corredor urbano no se podrán fusionar con otro que no lo tenga, para obtener dicho uso.
- Se dejan a salvo los derechos adquiridos por los titulares y sus causahabientes, que provengan de autorizaciones de cambios de uso del suelo, altura de edificaciones, de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo.
- La ampliación de construcción de industrias, bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público y en actividades secundarias que se encuentren dentro de parques industriales, fraccionamientos, conjuntos urbanos y condominios industriales autorizados y que lo requieran, no necesitará de la Evaluación de Impacto Estatal para obtener la licencia de uso del suelo, siempre y cuando no rebase la intensidad máxima de construcción y el uso de acuerdo el Código administrativo del Estado de México y su Reglamento.
- Ningún uso para su operación utilizará la vía pública.

- Los predios con superficie menor a la establecida como densidad neta en la Tabla de Usos que no sean producto de una subdivisión, se podrán autorizar, siempre y cuando cumplan con el resto de la norma para su aprovechamiento.
- Los predios de una zona con un uso determinado, que además colindan con otro, no podrán adoptar las normas de este último.
- Todos los predios que colinden con un centro urbano, centro histórico y cultural o corredor urbano, tendrán el uso como tal, siempre y cuando tengan su acceso por la vialidad que los limita.
- Las áreas señaladas en el plano E-2 "Usos del Suelo", como Zona de Riesgo, tendrán restricción al desarrollo urbano y estarán sujetas a lo que establezca el dictamen emitido por la instancia de protección civil correspondiente. En caso de ser favorable el Dictamen y no tenga un uso establecido, se podrá tomar el uso de suelo más cercano para solventarlo.
- A las áreas remanentes que llegaran a resultar, una vez llevados a cabo los respectivos distribuidores y adecuaciones viales previstas en este Plan (Plano E-3 Vialidades y Restricciones) les será aplicable la normatividad que corresponda a los predios con los que colinden o del corredor urbano en el que se encuentren.
- Los asuntos integrados al amparo del Plan anterior al presente y que se encuentren pendientes de resolución, se resolverán conforme a las disposiciones de dicho Plan.
- El cálculo del número de viviendas para un predio se realizará dividiendo la superficie del predio entre la superficie del terreno bruto cuando se requiera la apertura de vías públicas y privadas, o entre la superficie del terreno neto cuando no lo requiera (trámite de subdivisión). En ambos casos deberán observarse las disposiciones aplicables de los ordenamientos legales correspondientes.

### Conceptos

- **Densidad:** Se refiere al número máximo de viviendas que se permiten construir en un predio de determinada superficie. La densidad neta es aquella en la que ya se ha descontado la superficie destinada a vialidades, mientras que en la densidad bruta se considera la superficie total del predio.
- **Superficie máxima de construcción:** Es igual al coeficiente de ocupación del suelo (COS), siendo la superficie total construida en el desplante, que varía dependiendo el uso del suelo, siendo como máximo el 80% de la superficie total del predio.
- **Área libre:** Se refiere a la superficie libre de construcción, la cual varía de acuerdo al uso señalado por el plan, la mínima permitida es del 20% de la superficie total del predio.
- **Intensidad de construcción:** Se refiere al número máximo total de metros cuadrados que se permiten construir en un predio, esto es igual al coeficiente de utilización del suelo (CUS). Se obtiene de la multiplicación de la superficie total de desplante por el número de niveles máximo permitido.

- **Altura:** Es el número máximo de niveles o metros que se pueden construir en un predio, dependiendo del uso de suelo que se señale el respectivo plan y va ligado a la superficie máxima de construcción y a la intensidad máxima de construcción.

### Homologación de claves

#### “Construcción” de las claves de usos urbanizables básicos.

- Usar la letra del uso básico: ejemplo H (criterio general)
- Usar con base en la densidad (m<sup>2</sup> de terreno bruto / vivienda) un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).
- Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico para el municipio).

Para autorizaciones en los fraccionamientos y conjuntos urbanos autorizados que se expresan como zonificación secundaria, remitirse a plano autorizado del fraccionamiento o conjunto urbano.

A continuación, se hace una descripción de normas de usos del suelo y ocupación, así como sus principales compatibilidades.

### Usos del Suelo del Área Urbana y Urbanizable

#### HABITACIONAL H150A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H150A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>266</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>66</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>150</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>90</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>6</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>90</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>20</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>80</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.4</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; baños y sanitarios públicos; centros comerciales;

establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

### Usos del Suelo del Área Urbana y Urbanizable

#### HABITACIONAL H200A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H200A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>177</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>50</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>200</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>120</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>7.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>120</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>20</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>80</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.4</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines;

instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

### Usos del Suelo del Área Urbana y Urbanizable

#### HABITACIONAL H250A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H250A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>160</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>40</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>250</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>150</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>9</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>150</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>20</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>80</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.4</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

#### HABITACIONAL H333A

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H333A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>112</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>30</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>333</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>200</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>10</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>200</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>30</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>70</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.1</b>

### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; centros comerciales; mercados; centros de abasto; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo.

### HABITACIONAL H500A

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H500A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>71</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>20</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>500</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>300</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>15</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>300</b>

	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>1</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>40</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>60</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>1.2</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; mercados; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

### HABITACIONAL H667A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H667A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>65</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>15</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>667</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>400</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>15</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>400</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>1</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>40</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>60</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>1.2</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; mercados; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos

múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco.

### HABITACIONAL H1000A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

H1000A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>35</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>10</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>1,000</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>600</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>18</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>600</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>1</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>40</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>60</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>0.8</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; mercados; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

### CENTRO HISTORICO Y CULTURAL CHC200A

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

CHC 200A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>177</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>50</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>200</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>120</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>7.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>120</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>1</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>30</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>70</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.4</b>

### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación superior e instituciones de investigación; educación virtual; instalaciones religiosas; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos.

### CENTRO URBANO CU100A

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

CU100A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>118</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>33</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>100</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>60</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>4.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>60</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>

<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>40</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>60</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>4</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>12</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.4</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; establecimientos para el servicio de vehículos; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; mercados; centros de abasto; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación superior e instituciones de investigación; centros de espectáculos, culturales y recreativos; instalaciones para la recreación y los deportes; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; funerarias y velatorios; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura.

### CORREDOR URBANO CRU150A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

CRU250A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>266</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>66</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>150</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>90</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>4.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>90</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>20</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>80</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>6</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>12</b>

<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.8</b>

**Usos Generales:**

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; establecimientos para el servicio de vehículos; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; mercados; centros de abasto; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; estaciones de servicio; estaciones y almacenamiento y distribución de gas L.P. y gas natural comprimido; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; estacionamientos; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; instalaciones en general.

**CORREDOR URBANO CRU200A**

**Normas de Aprovechamiento y Ocupación:**

CRU200A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>177</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>50</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>200</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>120</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>7.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>120</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>30</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>70</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>3</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.8</b>

**Usos Generales:**

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio de materiales para la construcción, venta y/o renta de equipo para la construcción; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; establecimientos para el servicio de vehículos; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; educación elemental y básica; educación media básica; educación media superior; educación física y artística; educación virtual; centros de espectáculos, culturales y recreativos; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; funerarias y velatorios; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura; instalaciones en general.

### CORREDOR URBANO CRU200B

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

CRU200B		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>177</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>50</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>200</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>120</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>7.5</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>120</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>10</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>20</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>80</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>6</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>9</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>4.8</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio de productos y servicios básicos y especializados; establecimientos para el servicio de vehículos; baños y sanitarios públicos; centros comerciales; establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas, solo de moderación; establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación; estaciones de servicio; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; educación elemental y básica;

educación media básica; educación media superior; educación virtual; centros de espectáculos, culturales y recreativos; parques y jardines; instalaciones hoteleras; asistenciales; funerarias y velatorios; estacionamientos; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura; instalaciones en general.

### CORREDOR URBANO CRU300A

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

CRU300A		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>118</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>33</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>300</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>180</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>9</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>180</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>4</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>30</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>70</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>4</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>12</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>2.8</b>

#### Usos Generales:

Habitacional; oficinas públicas y privadas; comercio de productos y servicios básicos y especializados; centros de consultorios sin encamados; hospitales y sanatorios; instalaciones religiosas; asistenciales; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; instalaciones en general.

### INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE I.M.N

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

I.M.N		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>

	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>25</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>5,000</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>25</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>75</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>4</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>16</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>3.0</b>

### Usos Generales:

Oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; combustibles; rastros; estaciones de servicio; gasoneas; estaciones y almacenamiento y distribución de gas L.P. y gas natural comprimido; educación superior e instituciones de investigación; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; manufactura a base de minerales no metálicos; manufacturera metálica básica; manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón; manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones; manufacturera del cuero y del calzado; otras manufactureras; captación y distribución de agua; instalaciones en general.

## INDUSTRIA MEDIANA CONTAMINANTE I.M.C

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

I.G.N		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>25</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>5,000</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>25</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>75</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>4</b>

	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>16</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>3.0</b>

**Usos Generales:**

Oficinas públicas y privadas; servicios financieros; comercio para la venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general; bodegas y depósitos múltiples sin venta directa al público; bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público; combustibles; rastros; estaciones de servicio; gasoneras; estaciones y almacenamiento y distribución de gas L.P. y gas natural comprimido; educación superior e instituciones de investigación; asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia; terminales e instalaciones para el transporte; comunicaciones; instalaciones para la compra-venta de materiales de desecho; manufacturera de productos de alimenticios, bebidas y tabaco; manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho; manufacturera de la celulosa, papel y sus productos; manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo; manufactura a base de minerales no metálicos; manufacturera metálica básica; manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón; manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones; manufacturera del cuero y del calzado; otras manufactureras; captación y distribución de agua; instalaciones en general. Procesamiento de Productos alimenticios perecederos, procesamiento de productos cárnicos.

**OBRA DE INFRAESTRUCTURA INFRA**

**Normas de Aprovechamiento y Ocupación:**

INFRA		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>NORMA</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>NORMA</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>NORMA</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>NORMA</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>NORMA</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>NORMA</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>NORMA</b>

**Usos Generales:**

Combustibles; captación y distribución de agua; instalaciones en general.

### EQUIPAMIENTO E

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

E		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>NORMA</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>NORMA</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>NORMA</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>NORMA</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>NORMA</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>NORMA</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>NORMA</b>

#### Usos Generales:

Se podrá construir cualquier equipamiento, dependiendo del subsistema que indique el Plano E-2 "Usos del Suelo", cuando sea de orden público se registrará a partir de las normas por subsistema y cuando sea privado el aprovechamiento será a partir de las normas de aprovechamiento que rija la Tabla de Usos del Suelo.

#### Usos del Suelo del Área No Urbanizable

### MINA DE MATERIALES PETREOS BM

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

BM		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>

<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>NP</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>NP</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>NP</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>NP</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>NP</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>NP</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>NP</b>

### Usos Generales:

Las áreas señaladas en el plano E-2 "Usos del Suelo", como BM, tendrán restricción al desarrollo urbano y estarán sujetas a lo que establezca el dictamen emitido por la instancia de protección civil correspondiente. En caso de que el Dictamen sea favorable y no tenga un uso establecido, se podrá tomar el uso de suelo más cercano para solventarlo.

## AGROPECUARIO ALTA PRODUCTIVIDAD AG-AP-P

### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

AG-AP-P		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>50</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>2500</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>95</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>5</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>1</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>3</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>0.05</b>

### Usos Generales:

Rastros; gasoneras; estaciones y almacenamiento y distribución de gas l.p. Y gas natural comprimido; instalaciones para la recreación y los deportes; instalaciones para deportes

de exhibición al aire libre; clubes e instalaciones campestres; defensa; cementerios; terminales e instalaciones para el transporte; extracción de minerales metálicos; extracción de minerales no metálicos; agricultura; agroindustria; ganadería; actividades relacionadas con especies no incluidas en el punto anterior; silvicultura; acuacultura; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura; captación y distribución de agua; instalaciones en general.

### AGRÍCOLA BAJA PRODUCTIVIDAD AG-MP-P

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

AG-BP-P		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>50</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>2500</b>
	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>95</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>5</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>1</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>3</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>0.05</b>

#### Usos Generales:

Rastros; gasoneras; instalaciones para la recreación y los deportes; agricultura; agroindustria; ganadería; actividades relacionadas con especies no incluidas en el punto anterior; silvicultura; acuacultura; servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura; captación y distribución de agua; instalaciones en general.

### BOSQUE PROTEGIDO N-BOS-P

#### Normas de Aprovechamiento y Ocupación:

N-BOS-P		
<b>Densidad</b>	Habitantes / Hectárea	<b>NP</b>
	Número de Viviendas / Hectárea	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Bruto / Vivienda	<b>NP</b>
	M <sup>2</sup> de Terreno Neto / Vivienda	<b>NP</b>
<b>Lote Mínimo</b>	Frente ML.	<b>NP</b>
	Superficie M <sup>2</sup>	<b>NP</b>

	No. Máximo de Viviendas por Lote	<b>NP</b>
<b>Superficie Mínima Sin Construir</b>	% de Superficie Mínima Sin Construir	<b>NP</b>
<b>Superficie Máxima de Desplante</b>	% de Superficie Máxima de Desplante	<b>NP</b>
<b>Altura Máxima de Construcción</b>	Altura Máxima en Niveles	<b>NP</b>
	ML. Sobre Nivel de Banqueta	<b>NP</b>
<b>Intensidad Máxima de Construcción</b>	Número de Veces el Lote Neto	<b>NP</b>

**Usos Generales:**

Instalaciones para la recreación y los deportes; acuacultura; captación y distribución de agua; instalaciones en general.

**G) Demás necesarios.**

Éstos son los instrumentos no señalados con anterioridad y que sean establecidos por leyes, planes o normas que propongan los medios, recursos, procedimientos y mecanismos necesarios para que se puedan llevar a cabo los proyectos y acciones establecidas en el presente documento.

**Normas Urbanas Generales**

**Normas sobre usos y destinos permitidos en áreas urbanas y urbanizables**

Los usos y destinos del suelo de las áreas urbanas y urbanizables se regularán por las siguientes disposiciones ambientales:

- Los establecimientos de servicios que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias orgánicas volátiles, como son las lavanderías, tintorerías talleres de pintura automotriz y carpinterías entre otros, deberán ubicarse en zonas de uso del suelo predominante comercial e industrial.
- Los establecimientos que operen con calderas menores a 500 caballos de vapor / caldera deberán ubicarse en zonas con uso del suelo predominante industrial.
- Los restaurantes, expendios de alimentos preparados puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales, no podrán utilizar leña, carbón u otro material combustible distinto al gas licuado; así también deberán dar mantenimiento periódico a sus instalaciones de gas para evitar fugas.
- Los establecimientos de servicios como: mercados, restaurantes, tiendas de abarrotes, expendios de comidas preparadas, etc. que generen desechos sólidos orgánicos, deberán tener un espacio equipado para el manejo adecuado de los mismos.
- Las áreas verdes existentes deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.
- Los terrenos que se hayan usado como tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y presenten condiciones de estabilidad.



- Los espacios dedicados a zonas o parques industriales deberán dejar una franja perimetral de amortiguamiento de 50 m, de esta franja 20 m estarán destinados al establecimiento de una barrera arbórea. En la franja arbórea se permitirá la construcción de elementos como estaciones de bomberos, lavanderías, casetas de vigilancia y tanques de distribución de agua.
- Los desarrolladores inmobiliarios (promotores de vivienda estarán obligados a reforestar zonas no urbanizables (zonas de bosque), de acuerdo con el Dictamen emitido por el Ayuntamiento.

### **Normas para la subdivisión y edificación en áreas no urbanizables**

- En los predios con actividades productivas situados en el área no urbanizable, situada fuera del límite de crecimiento del área urbana se observarán las siguientes normas de división del suelo y construcción.
- Los predios de estas áreas podrán subdividirse, cuando a ellos tenga acceso por caminos o carreteras que no sean federales o estatales.
- En la franja de derecho de vía de carreteras federales y estatales se deberá dejar una restricción de 100 metros a cada lado de la misma, solo se permitirán construcciones propias del equipamiento turístico.
- En los predios ubicados en estas áreas sólo se permitirá construir.
- Una vivienda por cada 10,000 m<sup>2</sup> en lotes con superficie mínima de 5 has, y frente de 200 m, dejando un área libre de construcción equivalente al 90%.
- Construcciones de apoyo a la producción agrícola, pecuaria y forestal.
- Las construcciones complementarias a la actividad deportiva - recreativa en caminata, atletismo y deporte hípico, como son: caballerizas, oficinas de administración y consultorio veterinario. Instalaciones que se ubicaran en lotes con dimensiones mínimas de subdivisión de 5 ha, con una intensidad de utilización de construcción de 0.20 veces de superficie del predio dejando un área libre de construcción del 80%.
- Las construcciones de almacenamiento pueden ser permitidas y estarán condicionadas al cumplimiento de las normas ambientales y mantener una separación libre de construcción de 100 m. Con respecto a cualesquiera de sus colindancias.
- Las instalaciones que se ubiquen en estas áreas contarán con los servicios de agua y disposición de sus residuos sólidos que el propietario realice y mantenga por su cuenta.

### **Normas para usos del suelo condicionados (Evaluación de Impacto Estatal)**

De acuerdo al artículo 5.35 en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México la evaluación técnica de impacto en materia urbana es un requisito para la emisión de la Evaluación de Impacto Estatal, en los siguientes casos:

- I. Cualquier uso diferente al habitacional que implique un coeficiente de utilización de más de tres mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de superficie;
- II. Gaseras, gasoneras, gasolineras y otras plantas para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;

- III. Helipuertos, Aeródromos Civiles y Aeropuertos;
  - IV. Derogada.
  - V. Conjuntos Urbanos.
  - VI. Condominios que prevean el desarrollo de treinta o más viviendas.
  - VII. Treinta o más viviendas en un predio o lote.
  - VIII. Aquellos usos que, por su impacto sobre la infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, protección civil y medio ambiente establezcan otras disposiciones jurídicas estatales.
  - IX. Los cambios de uso del suelo, de densidad, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo y altura de edificaciones, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores, que no hayan quedado referidos en la autorización correspondiente.
  - X. Lotes de terreno resultantes de conjuntos urbanos, subdivisiones o condominios que no hayan quedado referidos en el acuerdo respectivo, que encuadren en algunas de las hipótesis previstas en las fracciones anteriores.
- Los requisitos específicos para el análisis y en su caso, la emisión de las evaluaciones técnicas de impacto en materia urbana se establecerá en el Reglamento del presente Libro.

#### Artículo 5.36. Derogado

Artículo 5.37. Previo a la autorización de los conjuntos urbanos, se requiere obtener la Evaluación de Impacto Estatal, en términos de lo dispuesto en el presente libro, su reglamentación y demás disposiciones aplicables.

### **Normas para la restricción de áreas al desarrollo urbano**

No se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos con:

- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o lagos.
- Terrenos sobrehidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
- Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes observando además en su material, una frágil cohesión susceptible al deslizamiento o derrumbe.
- Gravas sobre estratos de arcilla inestable (marga y arcillas) y los mantos de ceniza volcánica (piedra pómez), aún en los casos en que se localice lejos de áreas volcánicas activas o inactivas y de los epicentros sísmicos.
- Zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas o con serios problemas de hundimiento o alta comprensibilidad.
- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de

éstas y el desarrollo urbano.

- Al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- Terrenos inestables arenosos (dunas), o con serios conflictos dados por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico.
- No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.
- Cualquier uso habitacional, deberá estar alejado como mínimo a:
  - 50 metros de cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
  - 30 metros de una vía férrea.
  - 10 metros de una vialidad primaria de acceso controlado.
  - 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
  - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
  - 25 metros de zonas industriales pesadas o semi pesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
  - 50 metros de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
  - 10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
  - 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
  - 10 metros de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
  - 20 metros de preservaciones agrológicas o ecológicas.
  - 1,000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

### Tipología de la vivienda

La tipología de vivienda de determinará de acuerdo con la siguiente tabla.

**Cuadro 41.**

#### Tipología de la vivienda De Mexicaltzingo

Tipo de vivienda	Construcción
Social progresiva	menor a 40 m <sup>2</sup>
Interés social	de 40 a 62 m <sup>2</sup>
Popular	63 a 99 m <sup>2</sup>
Residencial	Mas de 100 m <sup>2</sup>

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

En el desarrollo de los nuevos desarrollos, es importante considerar las siguientes recomendaciones:

**Cuadro 42.**

#### Recomendaciones generales del proyecto.

Recomendaciones generales de proyecto	
Característica	Recomendación
Ubicación en el lote	Separada de las colindancias
Configuración	Compacta, forma óptima: cubo con patios.
Orientación de la fachada más larga	Una crujía: SE. Doble crujía: NE-SO (Con dispositivos de control solar para las tardes en primavera)
Localización de las actividades	Estar, dormir, comer: SE Cocinar: N Circular, aseo: NO-O
Tipo techo	Plano
Altura de piso a techo	2.40 m

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

### Cuadro 43.

#### Recomendaciones de protección y ganancia de calor.

Recomendaciones de protección y ganancia de calor (asoleamiento)	
Característica	Recomendación
Remetimientos y saliente en fachada	Evitarlos
Patios interiores	Con fuentes o espejos de agua y vegetación de hoja caduca
Aleros	En fachadas S para evitar ganancias directas en primavera y verano. En otras orientaciones combinados con parteluces y vegetación
Pórticos, balcones, vestíbulos	Espacio de transición entre espacios exterior e interiores
Tragaluces	Control solar en verano y primavera
Parteluces	Combinados con aleros y vegetación en fachadas NE, E, NO, O
Vegetación	Árboles: de hoja caduca en rango S o NO Árboles: de hoja perenne en orientación N Arbustos: para controlar ángulos solares bajos

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

### Cuadro 44.

#### Recomendaciones para la ventilación.

Recomendaciones para la ventilación	
Característica	Recomendación

Unilateral	Con ventanas operables de buen sellado Aberturas hacia patios interiores Que el aire pase a nivel de los ocupantes
Cruzada	No se requiere Control de los vientos nocturnos y de invierno

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

#### Cuadro 45.

##### Recomendaciones de materiales y procedimientos.

Recomendaciones de materiales y procedimientos	
Característica	Recomendación
Techumbre	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas, así como con baja conductividad para evitar las ganancias de calor
Muros exteriores	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas
Muros interiores y entepiso	Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas.
Pisos exteriores	Porosos que permitan la infiltración del agua al subsuelo
Color y textura de acabados exteriores	Techos y muros en orientación E, S, O, de baja reflectancia Color: oscuro Textura: rugosa
Equipos auxiliares de climatización	No se requiere

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

#### Cuadro 46.

##### Recomendaciones en el manejo de vegetación.

Recomendaciones en el manejo de la vegetación	
Característica	Recomendación
Árboles	De hoja caduca: en rango S NO como control de asoleamiento De hoja perenne: al N como barrera de vientos fríos.
Arbustos	Como control de ángulos colares muy bajos y de vientos fríos
Cubresuelos	Especificaciones con menor requerimiento de agua De mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

#### Cuadro 47.

### Recomendaciones de diseño urbano.

Recomendaciones de diseño urbano	
Característica	Recomendación
Agrupamiento	Ubicar edificios más al N del conjunto, más bajos al S Espaciamiento entre edificios 1.7 veces la altura de los edificios en el eje térmico Mínimo una vez la altura de los edificios
Orientación de los edificios	Una crujía SE Doble crujía NE-SO (con dispositivo de control solar para las tardes en primavera)
Espacios exteriores	Plazas y plazoletas: Sombreados en verano, despejados en invierno. Conformadas con elementos naturales y construidos con fuentes de agua y con barreras vegetales para los vientos Andadores: sombreadores en verano, despejados en invierno Acabados de piso: materiales porosos y permeables
Vegetación	Árboles: de hoja caduca para plazas y andadores. De hoja perenne en estacionamientos Distancia entre árboles que den sombra continua Arbustos: barreras de viento frío en plazas y andadores Cubresuelos con mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

### Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana

#### Preservación del Patrimonio Histórico.

Para la conservación del patrimonio histórico-cultural construido con respecto al desarrollo urbano, se deberán considerar los siguientes criterios:

- Las zonas o inmuebles con valor patrimonial deberán identificadas en el PRMVCT y el PMDU, de acuerdo a su alcance. Ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar su conservación y revaloración.
- Toda acción que pueda alterar las relaciones de volumen, escala, espacio, ritmo y color en los monumentos y/o en los centros históricos deberán ser regulada con reglamentos, proyectos específicos o planes parciales derivados del PRMVCT o el PMDU, en su caso.
- La revitalización de un centro histórico deberá tener como meta mejorar las condiciones de vivienda, servicios y equipamiento; y promover actividades económicas nuevas compatibles con la zona.
- Se deberá proteger a los centros históricos contra la contaminación, el ruido y las vibraciones causadas especialmente por el tráfico intenso.
- Se deberán establecer alternativas de uso productivo para evitar la especulación del suelo en los centros históricos y la destrucción de los valores patrimoniales.
- En el caso de que se requiera de nuevas construcciones, estas deberán armonizar con el conjunto existente, logrando su integración mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales de acabado y color.

### **Imagen urbana**

- Se desarrollarán acciones y proyectos y se delimitarán y especificarán usos para recuperar los centros urbanos y los barrios.
- Se deberán identificar centros urbanos tradicionales / centros de barrio de acuerdo con su jerarquía estos podrán ser sujetos de usos de Plan Parcial o Proyectos especiales.

### **Normas sobre infraestructura**

#### **Infraestructura hidráulica:**

Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- No se debe permitir ningún tipo de desarrollo urbano o dotación hidráulica, arriba de la cota isométrica máxima destinada por el sistema de distribución. En el caso de existir algún tipo de uso urbano arriba de esta cota, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento, dotándolo sólo de un tanque regulador para su uso exclusivo.
- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en desarrollos superficiales.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía, independientes del suministro eléctrico normal.
- En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

#### **Infraestructura sanitaria:**

Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica señalada en el punto anterior, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y si es el caso, las filtraciones freáticas.
- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección del tendido del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. Para diámetros mayores, la profundidad deberá ser hasta de 1.70 metros.
- Todo tipo de planta de tratamiento deberá estar cercada en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del poblado, para

facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

#### Infraestructura eléctrica:

Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios: Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión. La separación máxima entre postes deberá ser de 30 metros. La altura mínima de acomoda eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 30 metros.

**Cuadro 48.**

#### Derechos de vía en líneas aéreas. (CFE)

Tensión nominal entre fases (kV)	Ancho del derecho de vía (m)	
	Zona urbana	Zona rural
400	42.5	48
230	22.5	24.5
181	22	24
150	21	23
136	21	23
115	20	23
85	15	17
65	15	17
49	14.5	15
34	12	13.5
23	-	12
13	-	9

Fuente: CFE. Normas para la instalación de líneas de energía eléctrica.

#### Infraestructura alumbrado público:

Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros. Su espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros. La intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luces.

#### Normas para a dotación de infraestructura

Los servicios mínimos de infraestructura requeridos por la población bajo condiciones de normalidad se indican en la siguiente tabla:

**Cuadro 49.**

**Normas para a dotación de infraestructura.**

Servicios / ubicación	Social progresivo	Interés social	Popular-Medio	Residencial
	Inferior a 40 m <sup>2</sup> de construcción.	De 40 a 62 m <sup>2</sup> de construcción.	De 62 a 100 m <sup>2</sup> de construcción	Más de 100 m <sup>2</sup> de construcción.
Agua potable (dotación)	150 lts/hab	150 lts/hab	200 lts/hab	250 lts/hab
Drenaje y Saneamiento (descargas)	120 lts/hab	120 lts/hab	160 lts/hab	200 lts/hab
Energía eléctrica y Alumbrado Público	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw-4kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 5-10 kw

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

**Normas para la instalación de torres o sitios celulares denominados radiobase**

Estas instalaciones se clasifican en 3 tipos, de la siguiente manera:

- Autosoportada: Contenedor con torre en patio; consiste en una caseta prefabricada de 3.00 x 7.00 con una altura máxima de 3.2 metros y una torre autotransportadora desplantada de nivel de terreno que podrá ser de 15, 18, 30 hasta 50 metros máximo.
- Arriostrada: Salas con antenas en azotea; consiste en la ocupación de 30 m<sup>2</sup> construidos en edificios existentes de dos o tres niveles como máximo o 10 metros de altura, con una torre arriostrada en la azotea, cuya altura podrá ser de .34, 12.68 y 19.02 metros.
- Monopolar: Salas con antenas en azotea; consisten en la ocupación de 30 m<sup>2</sup> construidos en edificios existentes de 6 o más niveles con herraje de tubo, cédula 40 de 5 centímetros de diámetro.
- Altura de torres en azoteas mixtas y rurales: de 60 a 100 metros sobre nivel de terreno.
  - a) Para las radio bases de contenedor
  - b) Con torre patio.

**Normas de uso del suelo:**

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales, cuyo lote mínimo sea el establecido en el plan para zonas habitacionales y de 400 m<sup>2</sup> en zonas industriales y en áreas no urbanizables, en cualquier lote.

- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano se podrán localizar en zonas urbanas y urbanizables que en un radio de 25 metros el lote no sea menor a 120 m<sup>2</sup> y para las zonas industriales y áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para centros de población que cuenten o no con Plan de Desarrollo Urbano, no estará permitida la instalación de torres o sitios celulares denominados “Radio bases” de ningún tipo, cuando su ubicación sean zonas de patrimonio histórico o cultural y centros tradicionales.

#### **Normas de ocupación:**

- Se podrá delimitar dentro del lote una superficie no menor al lote mínimo al respectivo plan. La intensidad máxima de construcción será de 0.4 veces el área delimitada.
- Altura máxima en niveles de construcción: un nivel.
- Altura máxima en metros: 4 metros.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento en el predio adicional a los requeridos en el predio.
- Debe conservar la imagen del lugar, empleando los materiales y arquitectura de la región.
- Altura de las antenas será de acuerdo al tipo de éstas.

a) Para las radiobases en edificios de dos o tres niveles con torre arriostrada en azotea:

#### **Normas de uso del suelo:**

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en los que se permitan edificios de dos o tres niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano y zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones de dos o tres niveles.

#### **Normas de ocupación:**

- Superficie máxima de ocupación del edificio, para el equipo de las radiobases: 30 m<sup>2</sup>.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radio base.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
- La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industriales de alto riesgo.

b) Para las radiobases denominadas monopolar, montadas en edificios de 6 o más niveles con herraje, consistente en tubo cedula 40 de 5 centímetros de diámetro instaladas en azotea.

#### **Normas de uso del suelo:**

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en las que se permitan edificios de 5 o más niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano en zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones dictadas anteriormente, para las instalaciones de radio bases en edificios de 6 o más niveles.
- Normas de ocupación:
- Superficie máxima de ocupación del edificio para el equipamiento de las radiobases: 30 m<sup>2</sup>.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radiobase.
- Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.

c) En cuanto a zonas rurales, de acuerdo a la altura de las torres para el montaje de las antenas, que fluctúan de 50 o más metros sobre el nivel de terreno, se establece la siguiente normatividad genérica:

- Para los centros de población que cuenten con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en aquellas zonas cuyo lote mínimo para zonas habitacionales, sea el establecido por el plan.
- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se localizarán en predios no menores de 400 m<sup>2</sup>.
- La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industrias de alto riesgo.

Para la autorización del establecimiento de las antenas, se deberá solicitar la Licencia Estatal de Uso de Impacto Regional, así como contar con dictámenes favorables de no interferencia, restricciones de instalación de torres y la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de la Federación, así como el de Protección Civil.

### **Normas para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación (ocupación)**

Esta normatividad se compone de dos elementos, la tabla de compatibilidad y la de ocupación.

Estas normas se deberán relacionar con la tabla de clasificación y mezcla de usos del suelo.

La tabla de compatibilidad establece con que usos es compatible y las restricciones a las que se deberá cumplir.

Las normas de ocupación para la instalación de sitios y/o torres para antenas de comunicación, que a continuación se presenta se refieren al espacio que requieren para los diferentes tipos de instalaciones.

Sitios: espacios para la operación y equipo requerido, para las antenas, siendo de los siguientes tipos:

\* Contenedor. Edificación localizada en el patio.

\* Sala. Espacio localizado en el edificio.

Torres.

Estructura en la que se montan las antenas, siendo de los siguientes tipos:

Torre en patio	Máximo 45 m. De altura
Torre en patio	Mayor a 45 m. De altura
Torre en azotea de una edificación	Hasta 4 niveles y un máximo de 20 m de altura.
Torre en azotea de una edificación	Mayores de 4 niveles y un máximo de 15 m. de altura de la torre.

### Normatividad

#### Contenedor.

Intensidad máxima de construcción	42.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima	01 nivel
Altura máxima sobre nivel de desplante	4.00 m.
Deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada:	30.00 m <sup>2</sup> de construcción.

#### SALA

Intensidad máxima de construcción	30.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima	01 nivel
Altura máxima sobre nivel de desplante	4.00 m.
Deberá contar con 1 cajón de estacionamiento por cada:	30.00 m <sup>2</sup> de construcción.

Torre en patio. Máximo 45 mts. de altura

Superficie máxima de desplante	9.00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima sin construir	45.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima sobre nivel de desplante	45.00 m.

Torre en azotea de una edificación. Hasta 4 niveles y un máximo de 20 mts. de altura de la torre

Superficie máxima de desplante	9.00 m <sup>2</sup>
--------------------------------	---------------------

Superficie máxima sin construir	10.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima sobre nivel de desplante	20.00 m.

Torre en azotea de una edificación: Mayores a 4 niveles de 15 mts. De altura de la torre.

Superficie máxima de desplante	9.00 m <sup>2</sup>
Superficie máxima sin construir	60.00 m <sup>2</sup>
Altura máxima sobre nivel de desplante	15.00 m.

Para todos los casos, deberán tomar en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para resolver los impactos que se desprendan de ellas.

### **Normatividad para la ubicación de una gasonera.**

Para efectos jurídicos – administrativos el uso del suelo para estaciones de gas carburante (gasoneras), se define como uso de impacto urbano.

Se podrán establecer Gasoneras en áreas urbanas o urbanizables, con capacidad máxima de depósito de gas L.P. de 5,000 litros, siempre y cuando cumpla las siguientes condiciones:

- 1.- Para la ubicación de Gasoneras, la compatibilidad de uso del suelo será la establecida en los Planes de Centro de Población vigentes para Estaciones de Servicio (Gasoneras).
- 2.- No se permitirá el establecimiento de Gasoneras en predios que presenten zonas de inestabilidad y agrietamiento, brazos o lechos de ríos, zonas de extracción de agua, cavernas o minas, zonas colindantes con edificios públicos, así como áreas de conservación patrimonial o inmuebles con valor cultural o histórico.
- 3.- Si existen edificios públicos dentro o colindantes al radio de 30 metros (zona de impacto) no se permitirá establecer Gasoneras, ejemplo: Centros hospitalarios, educativos, centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto, tiendas de autoservicio, oficinas públicas y privadas de alta concentración, unidades habitacionales, auditorios, cines y centros de espectáculos, centros de culto y/o religiosos, industria de alto riesgo y subestaciones eléctricas (ver punto No. 6).
- 4.- Se podrá instalar una Gasonera junto a una Estación de Servicio (Gasolinera), siempre y cuando el límite de la poligonal del predio de la gasolinera colinde al radio de 30.00 metros (zona de impacto), así como previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
- 5.- Se podrá instalar una Gasonera junto a una planta de almacén y distribución de gas L.P. siempre y cuando los radios de seguridad de la Gasonera y de la plana de almacenamiento se respeten y previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad, además deberá cumplir con la normatividad para Gasonera Tipo 2.
- 6.- Para la ubicación de una Gasonera el predio deberá estar ubicado en vialidades cuya sección vial mínima de arroyo sea de 12.00 metros con solo sentido.

7.- Para la instalación de una Gasonera las medidas de seguridad en sus instalaciones deberán ser establecidas por la Dirección General de Protección Civil y Secretaría de Ecología, a efecto de mitigar el radio de 30.00 metros (zona de impacto) a edificios colindantes.

#### **Elementos básicos para una estación de gas carburante (gasonera).**

Las siguientes características y normatividad están calculadas para un depósito de gas L.P. con capacidad máxima de 5,000 litros.

#### **Gasonera TIPO 1: Para surtir al público en general:**

- Los obligatorios según la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014.
- 1 tanque suministrador
- 2 dispensarios o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa – tanque).
- Barda de contención entre tanque y dispensarios
- Área administrativa
- Área de servicios (sanitarios, depósito de basura)
- Área de espera de consumidores
- Área verde
- Sistema con capacidad mínima de 10,000 litros
- Área de circulación peatonal
- Remetimiento o restricción vial
- Acceso (colocación de matachispas)
- Salida de emergencia.

#### **Normas de ocupación**

##### **Gasonera tipo 1**

- Superficie mínima del predio: 1,600.00 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del predio: 36.00 metros
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles o 6 metros.
- Superficie mínima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.
- Superficie máxima de construcción: 10 % de la superficie total del predio (incluye área administrativa y de servicios).
- Cajones de estacionamiento: 1 por cada 60.00 m<sup>2</sup> de construcción.

##### **Gasonera tipo 2**

Son aquellas destinadas a surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales.

La ubicación del lote mínimo requerido para el establecimiento de una Gasonera tipo 2 al interior o exterior de una empresa, deberá estar sujeta a la normatividad establecida por la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la secretaria de Ecología

#### **Elementos básicos**

- Los obligatorios según la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014.

- 1 tanque suministrador
- 1 dispensario o bomba
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa-tanque)
- Barda de contención entre tanque y dispensarios
- Área administrativa
- Área de servicios, sanitarios y depósito de basura.
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros.
- Acceso (colocación de matachispas).
- Salida retirada de matachispas.
- Salida de emergencia.

### **Normas de ocupación**

#### **Gasonera tipo 2**

- Superficie mínima del predio: 1,000.00 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo del predio: 28.00 metros
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles o 6 metros.
- Superficie mínima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.
- Superficie máxima libre de construcción: 90% de la superficie total del predio.

Normas de Operación Establecidas por la Secretaría de ecología, Dirección General de Protección Civil y Dirección de Vialidad Autopistas y Servicios Conexos.

En Gasoneras tipo 1 y tipo 2, la ubicación del tanque de suministro a vehículos deberá contemplar las distancias mínimas de seguridad establecidas dentro del predio en el que se pretende instalar una estación de gas L.P.

#### **Distancias mínimas de tanques de almacenamiento de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014:**

- Límite del predio de la planta de distribución: 15.00 m.
- Espuela de ferrocarril, riel más próximo: 15.00 m.
- Llenaderas de recipientes transportables: 6.0 m
- Zona de venta al público: 15.0 m.
- Oficinas, bodegas, cuarto de servicio o caseta de vigilancia: 15.00 m.
- Otro recipiente de almacenamiento de Gas L.P., ubicado en el interior de la planta de distribución: 1.5 m o 1/4 de la suma de los diámetros de ambos tanques, lo que resulte mayor.
- Piso terminado: 1.50 m.
- Planta generadora de energía eléctrica: 25.00 m.
- Talleres, incluyendo los de equipos de carburación a Gas L.P.: 25.0 m.
- Zona de almacenamiento interno de diésel: 25.0 m.
- Boca de toma de carga y descarga de diésel: 15.0 m.
- Boca de toma de carburación de autoconsumo: 5.0 m.
- Boca de toma de recepción de carro-tanque de ferrocarril: 5.00 m.
- Boca de toma de recepción y suministro: 5.00 m.

- Vegetación de ornato: 15.00 m.
- Cara exterior del medio de protección a los recipientes de almacenamiento: 2.00 m.
- Fuente de calor del sistema de sellado que no es adecuada para áreas clasificadas Clase 1, División 1: 12.0 m.
- Calentadores de agua a fuego directo colocados fuera de construcciones, en muros que den hacia la planta de distribución: 25.0 m.
- A construcciones en cuyo interior existan estufas, calentadores de agua o parrillas eléctricas o a fuego directo: 15.0 m.
- El cajón de estacionamiento para vehículos distintos de los de reparto, auto-tanques o semirremolques: 10.0 m.

**Distancias mínimas de entre Elementos Externos a la planta de distribución y la tangente de sus recipientes de almacenamiento de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014:**

- Almacén de combustible externo: 100.m.
- Almacén de explosivos: 100.0 m.
- Casa habitación: 100.0 m.
- Escuela: 100.0 m.
- Hospital: 100.0 m.
- Iglesia: 100.0 m.
- Lugar de Reunión: 100.0 m.
- Recipientes de almacenamiento de otras plantas de distribución, depósito o suministro propiedad de terceros: 30.m.
- Recipientes de almacenamiento de una estación de Gas L.P., para carburación: 15.0 m.

**Normatividad para la ubicación de Estaciones de Servicio**

El uso del suelo para estaciones de servicios, se define como de impacto significativo.

Se podrán establecer estaciones de servicios en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1. No se permitirá el establecimiento de Estaciones de Servicio en predios que presenten inestabilidad y agrietamiento, cercanos a pozos de agua potable, cavernas, escuelas y hospitales.
2. La instalación de una Estación de Servicio se podrá realizar, previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
3. El tamaño del lote estará en función a las normas establecidas por la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 Diseño, Construcción, Operación y Mantenimiento de Estaciones de Servicio para Almacenamiento y Expendio de Diésel y Gasolineras.

**Elementos básicos para una Estación de Servicio.**

Las siguientes características y normativas están en función de los tres tipos de gasolineras que se han manejado en los planes de centro de población en el Estado de México y el tamaño

de la Estación de Servicio está en función de lo establecido por la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 Diseño, Construcción, Operación y Mantenimiento de Estaciones de Servicio para Almacenamiento y Expendio de Diésel y Gasolinas.

### **Gasolinera tipo I**

Este tipo de gasolinera se permitirá en valdes secundaria o colectoras que tengan una sección mínima de 18 metros con un solo sentido o de mayor sección con doble sentido.

El equipamiento obligatorio será:

- Los obligatorios según la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.
- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia.

### **Normas de ocupación**

- El área libre e intensidad de construcción estarán en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana.
- La altura de las edificaciones no podrá ser mayor a dos niveles, 7.00 metros.

### **Gasolinera tipo II**

Este tipo de gasolineras solo se permitirá en corredores urbanos e industriales que presenten una sección mínima de 21 metros.

El equipamiento obligatorio será:

- Los obligatorios según la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.
- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia,
- Lavado automático de automóviles
- Centrifugado de combustible diésel
- Tienda de convivencia Normas de ocupación
- El área libre e intensidad de construcción, estará en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana.
- La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de dos niveles, 7.00 metros.

### **Gasolinera tipo III**

Este tipo de gasolinera se permitirá las carreteras que comunican a los diferentes centros de población, en los corredores turísticos y corredores industriales que presenten una sección de 21 metros como mínimo.

El equipamiento obligatorio será:

- Los obligatorios según la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.
- Venta y/o reparación de neumáticos.

- Refaccionaría automotriz
- Taller eléctrico y mecánico
- Tienda de conveniencia

#### Normas de ocupación

- Se podrá ubicar fuera del derecho de vía y dentro de la franja de 100 metros y en las orillas o acceso de la ciudad
- En áreas no urbanizables, la altura de las edificaciones (oficinas, baños, tiendas de conveniencia, refaccionaría, etc.), no podrán rebasar un nivel de altura 3.5 metros.
- La altura de la sombrilla de los despachadores no podrá rebasar los 5.40 metros que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016.

## NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

### Normas de Estacionamiento

En el municipio de Mexicaltzingo las normas de estacionamiento estarán sujetas a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y su respectivo reglamento, y su aplicación cuando se trate de vivienda plurifamiliar se deberá de observar lo referente a los estacionamientos para visitantes, a excepción de los casos en los que no estén obligados a realizarlos de acuerdo con la legislación en la materia.

**Cuadro 49.**

**Normas de Estacionamiento.**

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD/USO	CAJONES/UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
1.1 Habitacional	Habitacional	Hasta 120 m <sup>2</sup> por vivienda	Un cajón	Por vivienda
		121 - 250 m <sup>2</sup> por vivienda	Dos cajones	Por vivienda
		251 - 500 m <sup>2</sup> por vivienda	Tres cajones	Por vivienda
		Más De 501 m <sup>2</sup> por vivienda	Cuatro cajones	Por vivienda



2.1 Oficinas	Publicas de gobierno, sindicales, consulados, representaciones extranjeras, agencias comerciales de viajes y privadas	Hasta 30 m <sup>2</sup> por uso	No requiere	
		31 - 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De uso
		121 - 500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De uso
		501 - 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De uso
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un Cajón/20 m <sup>2</sup>	De uso
2.2 Servicios financieros	Sucursales bancarias, aseguradoras, agencias financieras, casas de bolsa y cajas populares	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
2.3 Comercio de productos y servicios básicos	Establecimientos para la venta de abarrotes, vinos, expendios de alimentos sin preparar y de comida, rosticerías, carnicerías, pescaderías, salchichonerías, panaderías, dulcerías, fruterías, recauderías, papelerías, periódicos, revistas, librerías, tabaquerías, salones de belleza, peluquerías, farmacias, lavanderías, tintorerías, cremerías, misceláneas, lonjas mercantiles y minisúper, tlapalerías	Hasta 30 m <sup>2</sup> por uso	No requiere	No requiere
		De 31 a 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al publico
		De 121 a 300 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
		Más de 301 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	De atención al publico
2.4 Comercio de productos y	Establecimientos para la venta de materiales	Hasta 30 m <sup>2</sup> por uso	No requiere	No requiere



servicios especializados.	eléctricos, de plomería, carpintería, herrería, Ferretería, electrodoméstico, de decoración, mueblerías, imprentas, calzado, boutiques, joyerías, relojerías, regalos, artesanías, vidrierías, alquiler de mobiliario, artículos fotográficos, químicos y minerales, productos de perfumería, belleza y de arte, equipos de cómputo, centros de internet	De 31 a 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 121 a 300 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 301 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	De atención al público
		2.5 Comercio de materiales y equipo para la construcción	Establecimientos para la venta y/o renta	Cualquier superficie
2.6 Comercio para la venta, renta, depósito, reparación, servicio de vehículos y maquinaria en general	Establecimientos para compra, venta, renta y depósito de vehículos automotores en general, de construcción, industrial y de servicios, llanteras, refaccionarias.	Hasta 120 m <sup>2</sup> por uso	No se requiere	No se requiere
		De 121 a 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 251 a 500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 501 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Talleres eléctricos, electrónicos, mecánicos, torno, verificaciones, hojalatería, pintura, rectificaciones de motores, alineación y	Cualquier superficie	Un cajón/6 m*	De atención al público



	balanceo, reparación de mofles y radiadores.			
2.7 Establecimientos para el servicio de vehículos	Establecimientos de lavado engrasado y autolavado de vehículos	Cualquier superficie por uso	Cualquier superficie por uso	No requiere
2.8 Baños públicos	Baños públicos	Cualquier superficie por uso	Un cajón /cada 2 regaderas	Regadera
	Sanitarios públicos	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
2.9 Centros comerciales	Tiendas de autoservicio	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
	Tiendas departamentales	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
	Centros comerciales	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
2.10 Mercados	Mercados	Cualquier superficie por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup>	De atención al publico
	Tianguis	Cualquier superficie por uso.	Un cajón/160 m <sup>2</sup>	De atención al publico
2.11 Centros de abasto	Centros de acopio	Cualquier superficie por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup> *	De oficina
	Centros de abasto y mercado de mayoreo	Cualquier superficie por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup> *	De oficina
2.12 Bodegas de almacenamiento y depósitos múltiples sin venta directa al público	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	De oficina
	Depósito de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	De oficina



	Depósito de productos inflamables y explosivos; madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	De oficina
	Productos para ganadería agricultura y silvicultura	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	De oficina
2.13 Bodegas y depósitos múltiples con venta directa al público	Depósito de productos perecederos: frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	Construido
	Depósito de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, materiales de construcción, maquinaria, cerveza, refrescos y materiales reciclables	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	Construido
	Depósito de productos inflamables y explosivos: madera, gas, combustibles, pinturas, solventes, productos químicos y explosivos en general	Cualquier superficie por uso	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	Construido
	Productos para ganadería agricultura y silvicultura.	Cualquier superficie por uso.	Un cajón/150 m <sup>2</sup> *	Construido
2.14 Rastros	Rastros	Cualquier superficie por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup> *	De oficina
2.15 Establecimientos con servicio de alimentos sin bebidas alcohólicas. Sólo de moderación	Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juglerías, refrescarías, lencerías, fondas, restaurantes, torteras, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, merenderos, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles	Hasta 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 121 a 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público



2.16 Establecimientos con servicio de alimentos y venta de bebidas alcohólicas y de moderación.	Cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubs, salones para fiestas, banquetes y bailes, centros sociales, discotecas, ostionerías, pizzerías y restaurantes en general	Hasta 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 121 a 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
2.17 Estaciones de servicio (gasolineras)	Tipo i: *los obligatorios según normas de PEMEX  * buzón postal.  * teléfono público, local y larga distancia	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Tipo ii: * los obligatorios según normas de PEMEX.  * Buzón postal.  * Teléfono público, local y larga distancia.  * Lavado automático de automóviles.  * centrifugado de combustible diésel	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Tipo iii: * los obligatorios según normas de PEMEX.  * Venta y/o reparación de neumáticos.  * Refaccionaria automotriz.  * Taller eléctrico y mecánico.  * Tienda de conveniencia.  * Fuente de sodas, cafetería o restaurante.  * Motel y/o tráiler park.	Cualquier superficie por uso	Los que se requieran por el tipo de uso complementario	Los que se requieran por el tipo de uso complementario



	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tienda de artesanías.</li> <li>* Buzón postal.</li> <li>* Teléfono público, local y larga distancia.</li> <li>* centrifugado de combustible diésel</li> </ul>			
2.18 Estaciones de gas carburación	<p>Con capacidad de almacenamiento hasta 5,000 litros de Agua.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Buzón postal.</li> <li>* teléfono público, local y larga distancia</li> </ul>	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	<p>Con capacidad de almacenamiento más de 5,001 litros de Agua.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Buzón postal.</li> <li>* Teléfono público, local y larga distancia.</li> <li>* Tienda de conveniencia.</li> <li>* fuente de sodas, cafetería o restaurante</li> </ul>	Cualquier superficie por uso	Los que se requieran por el tipo de uso complementario	Los que se requieran por el tipo de uso complementario
2.19 Estaciones y almacenamiento de gas LP y gas natural comprimido	<p>Con capacidad de almacenamiento hasta 5,000 litros de agua</p>	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
	<p>Con capacidad entre 5001 y 25000 litros de agua</p>	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
	<p>Con capacidad mayor de 25001 litros de agua</p>	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
	<p>Utilización de una planta o almacenamiento</p>	Cualquier superficie por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
2.20 Centros de consultorios sin	Centros de consultorios y de salud; unidades de	Hasta 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público



encamados	primer contacto, laboratorios de análisis, dentales, clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos	De 121 a 500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
2.21 Hospitales y sanatorios.	Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de especialidades, centros médicos y unidades de rehabilitación físico-mental	Hasta nueve camas	Un cajón/cama	Cama
		Más de 10 camas	1.25 cajón/cama	Cama
2.22 Educación elemental y básica	Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías	Hasta cuatro aulas	Un cajón/cada 50 m <sup>2</sup>	Oficina
		Más de 5 aulas	Un cajón/aula	Aula
2.23 Educación media básica	Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias, escuelas de manejo	Hasta 4 aulas	Un cajón/cada 50 m <sup>2</sup>	Oficina
		Más de 5 aulas	Un cajón/aula	Aula
2.24 Educación media superior	Preparatoria, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales	Cualquier superficie por uso	Tres cajones/aula	Aula
2.25 Educación superior e instituciones de investigación	Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros, universidades, centros e institutos de investigación	Cualquier superficie por uso	Cinco cajones/aula	Aula
2.26 Educación física y artística	Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de Modelos, pintura, escultura, actuación, fotografía, educación física y manualidades y actividades	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Tres cajones/aula	Aula
	Acuáticas.	Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Cinco cajones/aula	Aula



2.27 Instalaciones religiosas.	Templos y lugares de culto; conventos y edificaciones para la práctica y/o enseñanza religiosa	Cualquier superficie por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	Uso
2.28 Centros de espectáculos culturales y recreativos	Auditorios, teatros, cines, auto cinesmas, y salas de conciertos	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Bibliotecas, museos, galerías de arte, hemerotecas, filmotecas, cinetecas, casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples	Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
2.29 Instalaciones para la recreación y los deportes	Balnearios y actividades acuáticas	Cualquier superficie por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Boliches, billares, dominós, ajedrez y juegos de salón en general	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 1001 a 5000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 5001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Gimnasios en general	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
		De 1001 a 5000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 5001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Canchas cubiertas en general	Cualquier superficie por uso	0.10 cajón/butaca	Butaca
Canchas descubiertas en general	Cualquier superficie por uso	0.10 cajón/butaca	Butaca	



2.30 Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre	Estadios, hipódromos, galgódromos, autódromos, velódromos, plazas de toros, lienzos charros, pistas para motociclismo y actividades acuáticas	Cualquier superficie por uso	0.20 cajón/butaca	Butaca
2.31 clubs e instalaciones campestres	Clubes campestres, campos de tiro, campamentos, paradero de remolques, clubes hípicos y de golf	Cualquier superficie por uso	0.20 cajón/socio	Socio
2.32 Parques y jardines	Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines en general	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
2.33 Instalaciones hoteleras	Hoteles, moteles, casas de huéspedes, bungalows y posadas	Cualquier superficie por uso	Un cajón/cuarto	Cuarto
2.34 Asistenciales	Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, albergues	Cualquier superficie por uso	0.10 cajón/huésped	Huésped
	Casas de cuna, estancia infantil	Cualquier superficie por uso	0.10 cajón/huésped	Huésped
	Centro de integración juvenil	Cualquier superficie por uso	0.05 cajón/huésped	Huésped
	Asociaciones civiles	Cualquier superficie por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	Socio
2.35 Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia	Estaciones de bomberos y ambulancias	Cualquier superficie por uso	0.10 cajón/bom.	Bombero
	Casetas y/o comandancias	Cualquier superficie por uso	0.20 cajón/policía	Policía
	Delegaciones, cuarteles de policía y/o tránsito	Cualquier superficie por uso	0.20 cajón/policía	Policía
	Centros penitenciarios y de readaptación social	Cualquier superficie por uso	Un cajón/50	Oficinas
	Centros de justicia, juzgados y cortes	Cualquier superficie por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	Un cajón/20 m <sup>2</sup>



2.36 Defensa	Zonas e instalaciones militares	Cualquier superficie por uso	]Un cajón/60 m <sup>2</sup>	Oficina
	Zona de practicas	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Encuartelamiento	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Educación militar	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
2.37 Funerarias y velatorios.	Funerarias y velatorios.	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/30 m <sup>2</sup>	De atención al publico
		Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/20 m <sup>2</sup>	De atención al publico
2.38 Cementerios	Panteones, cementerios, mausoleos y crematorios	Cualquier superficie por uso	0.05 cajón/fosa	Fosa
2.39 Estacionamientos	Verticales, horizontales y pensiones	Hasta 50 cajones	No requiere	No requiere
		51 - 100 cajones	No requiere	No requiere
		Más de 101 cajones	No requiere	No requiere
2.40 Terminales e instalaciones para el transporte	Terminales de pasajeros urbanos	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Terminales de pasajeros foráneos	Cualquier superficie por uso	Dos cajones/anden	Anden
	Terminales de carga	Cualquier superficie por uso	0.20 cajón/anden	Anden
	Sitios o bases de taxis	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Sitios o bases de carga	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Encierro y talleres de mantenimiento de transporte Público en general	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
2.41 Comunicaciones	Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio,	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al publico
		Más de 251 m <sup>2</sup> por	Un cajón/40 m <sup>2</sup>	De atención



	televisión, banda civil y telecomunicaciones	uso		al publico
2.42 Instalaciones para la compraventa de materiales de desecho.	Compraventa, recolección, preparación y selección de fierro viejo (chatarra), metales no ferrosos, materiales de demolición, papel, cartón, trapo, vidrio y otros desechos y residuos industriales, deshuesaderos de vehículos.	Cualquier superficie por uso	10% de la superficie adecuada	Superficie adecuada
<b>ACTIVIDADES SECUNDARIAS</b>				
3.1 Manufacturera de productos alimenticios, bebidas y tabaco	Manufactura de la carne: congelación y empaqueo de carne fresca de cerdo, vaca, oveja, cabra, caballo, conejo, etc.	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Preparación de conservas y embutidos de carne; operaciones de conservación tales como: curado, ahumado y salado entre otros	Hasta 300 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 301 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Manufactura de pescados y mariscos: preparación, congelación, empaqueo, conservación y enlatado de pescados y mariscos, conservación de pescados y mariscos mediante procesos de salado y secado	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Manufactura de productos lácteos: envasado, pasteurización, homogeneización, deshidratación y	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos



fabricación de leche condensada, evaporada y en polvo	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Manufactura de conservas alimenticias de frutas y legumbres; preparación, conservación, envasado y deshidratación de frutas, legumbres, jugos, sopas, guisos, salsas y concentrados (caldos)	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Producción de mermeladas y frutas en conserva	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Manufactura de productos de maíz y trigo: elaboración de productos de harina de maíz y de trigo	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Molinos de semillas, chiles y granos	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Manufactura de embotelladora de bebidas: producción de bebidas destiladas de agaves, caña, frutas, granos, concentrados y jarabes	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Elaboración de pulque,	Hasta 600 m <sup>2</sup> por	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos



	sidra, rompopo y otros licores de hierbas, frutas y cereales, destilación de alcohol etílico, cerveza, malta, aguas minerales, purificadas y refrescos	uso		
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Fábrica de hielo	Cualquier superficie por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Manufactura transformadora de tabaco: todo lo relacionado a la producción de cigarros, puros, rape, tabaco para mascar y para pipa	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso		Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos	
3.2 Manufacturera de productos de madera, palma, mimbre y corcho	Fabricación de triplay, fibracel y tableros aglutinados, productos diversos de corcho y harina, de madera, productos de madera para la construcción; casas de madera; muebles de madera, mimbre, ratán, bambú y mixtos, envases de madera y otros materiales de origen vegetal; ataúdes, artículos de cocina, accesorios y productos de madera y palma en general	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.3 Manufacturera de la celulosa, papel y sus productos	Fabricación de todo tipo de celulosa, pasta mecánica de madera, papel, cartón, cartoncillo y cartulina	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Impresión de periódicos, libros, revistas y similares; billetes de lotería, timbres	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 601 m <sup>2</sup> por	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos



	y folletos	uso		
	Producción artesanal de piñatas, papel mate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación de clichés y similares	Hasta 120 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 121 a 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 601 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.4 Manufacturera de productos metálicos, maquinaria y equipo	Fundición y moldeo de piezas metálicas, ferrosas y no ferrosas, estructuras metálicas, tanques y calderas industriales	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Trabajos de herrería, muebles metálicos, ataúdes y elaboración de productos metálicos	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general con motor	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Fabricación y/o ensamble de maquinaria y equipo en general sin motor	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Fabricación de máquinas de oficina, de cálculo y procesamiento informático, accesorios eléctricos, equipo	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos



	electrónico de radio, televisión, comunicación, médico y automotriz	Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.5 Manufacturera a base de minerales no metálicos	Elaboración de alfarería, cerámica, muebles y materiales para la construcción a base de arcilla, fabricación y productos de vidrio	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Elaboración de cemento, cal, yeso y otros productos a base de minerales no metálicos	Cualquier superficie por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.6 Manufacturera metálica básica	Fundición primaria del hierro, acero y metales no ferrosos	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.7 Manufacturera de sustancias químicas, productos derivados del petróleo y del carbón	Producción de petroquímicos básicos, sustancias químicas básicas, fertilizantes, insecticidas y plaguicidas, fibras artificiales y/o sintéticas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, lacas y similares, jabones, detergentes, dentífricos, perfumes, cosméticos y similares, impermeabilizantes, adhesivos, refinación de petróleo, productos derivados del carbón mineral, productos de hule, laminados plásticos, envases y productos de plástico en general	Hasta 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1501 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.8	Producción de fibras e	Hasta 600 m <sup>2</sup> por	1 cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos



Manufacturera de textiles, prendas de vestir y colchones	hilados de henequén; hilado y tejido de ixtles de palma, acondicionamiento de cerdas y crines de animales, cordelería de fibras duras, naturales y sintéticas, despepite y empaque de algodón, lana y de fibras artificiales o sintéticas, hilos y estambres de todo tipo, así como tejidos	uso		
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	1 cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Fabricación de alfombras y tapetes de fibras duras, acabado de telas, producción de algodón absorbente, vendas, gasas, tela adhesiva, pañales desechables, todo lo referente a blancos, medias, suéteres, ropa interior y exterior, ya sea de tela, piel natural o sintética, sombreros, gorras, guantes, corbatas, colchones, colchonetas y box spring.	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 251 a 600 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 601 a 1500 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.9 Manufacturera del cuero y del calzado	Preparación y curtido de pieles; fabricación de artículos de piel natural, regenerada o artificial; calzado de tela con suela de hule o sintética.	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
3.10 Otras manufactureras	Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y utilidades escolares y para oficina; aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		De 251 a 1000 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
		Más de 1001 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
<b>ACTIVIDADES PRIMARIAS</b>				



4.1 Extracción de minerales metálicos	Extracción y limpieza de minerales con alto contenido de aluminio, antimonio, arsénico, bario, bismuto, cadmio, calcio, cobre, cromo, estaño, iridio, manganeso, mercurio, níquel, oro, plata, plomo, potasio, sodio y zinc	Cualquier superficie por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
	Extracción de carbón mineral, uranio, mercurio, plata y platino	Cualquier superficie por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
4.2 Extracción de minerales no metálicos	Extracción de cantera, mármol, arena, grava, tezontle, tepetate, feldespato, caolín, arcillas, refractarias, barrio, sílice, cuarzo, pedernal, asbesto y mica entre otros	Cualquier superficie por uso	Un cajón/125 m <sup>2</sup>	Construidos
4.3 Agricultura	Cultivo de: cereales (maíz, trigo, sorgo, arroz, etc.), legumbres, raíces feculentas, hortalizas, leguminosas, café, caña de azúcar, algodón, tabaco, agaves alcoholeros (maguey), agaves de fibras (ixtles), girasol, cártamo, otras oleaginosas, árboles frutales, flores, viveros, campos experimentales e invernaderos	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Actividades ganaderas y forestales que se realizan de manera concordante a la agricultura	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
4.4 Ganadería	Cría y explotación de ganado bovino, ovino, equino, caprino, porcino, avicultura, apicultura y	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere



	cunicultura			
	Cría y recolección de otras especies de animales, los destinados a laboratorios	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Actividades agrícolas y forestales que se realizan de manera concordante a la ganadería	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
4.5 Especies no incluidas en el inciso anterior	Conformado por los animales no alimenticios (cría de perros y sus centros de adiestramiento, aves de ornato, gatos, reptiles, etc.)	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Zoológicos y acuarios	Hasta 250 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup>	De atención al público
		Más de 251 m <sup>2</sup> por uso	Un cajón/120 m <sup>2</sup>	De atención al público
	Santuarios de vida silvestre	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
4.6 Silvicultura	Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera, cuidado y conservación de áreas forestales, explotación de viveros forestales, desde siembra, desarrollo y preparación	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Corte de madera, producción de troncos desbastados y descortezados; así como la recolección de productos forestales en general y las áreas de preservación del medio natural	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere



4.7 Servicios de apoyo a la agricultura, ganadería y silvicultura	Servicios prestados por establecimientos especializados tales como: fumigación, fertilización, servicios pre-agrícolas de rastreo, barbecho, desmonte, cosecha y recolección; distribución de agua para riego	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Clínicas veterinarias y despachos de agronomía	Cualquier superficie por uso	Un cajón/60 m <sup>2</sup>	De atención al público
4.8 Pesca	Captura de especies acuáticas, ya sea con fines comerciales, deportivos o de autoconsumo; en esteros, lagos, lagunas, presas, ríos y bordos, entre otros	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Acuicultura para especies de agua dulce, criaderos de peces y ranas entre otros	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
<b>INFRAESTRUCTURA</b>				
5.1 Captación y distribución de agua	Captación (diques, presas, represas, canales, arroyos y ríos), tratamiento, conducción y distribución de agua	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Operación de plantas potabilizadoras	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
5.2 Instalaciones de antenas de comunicación	Torres y mástiles en patio máximo 45 mts	Cualquier superficie por uso	1/contenedor	Contenedor
	Torres y mástiles en patio mayores a 45 mts	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Torres y mástiles máx. 20 m. En azoteas hasta cuatro niveles	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Torres y mástiles máx. 15 m. En azoteas más de	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere

	cuatro niveles			
5.3 Instalaciones en general	Plantas, estaciones y subestaciones eléctricas	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Plantas de tratamiento de aguas negras, lagunas de oxidación, de control y de regulación	Cualquier superficie	No requiere	No requiere
	Zonas de transferencia de basura	Cualquier superficie por uso	No requiere	No requiere
	Rellenos sanitarios	Cualquier superficie por uso.	No requiere	No requiere

#### Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento:

- En vivienda plurifamiliar y de acuerdo al tipo de vivienda utilizado, se deberá prever el estacionamiento para visitas en su caso, a razón de 1 cajón por cada 6 departamentos y en viviendas menores de 100.00 m<sup>2</sup> construidos, un cajón por cada 10 departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover otro.
- Las medidas del espacio para el estacionamiento de autos grandes será de 5.0 X 2.4 m. y para autos chicos 4.2 X 2.2 m. y se podrán permitir hasta el 55 % de autos chicos.
- Se podrán aceptar estacionamiento en cordón; en este caso el espacio será de 6.0 X 2.4 m. para autos grandes y 4.8 X 2.2 m. para autos chicos, aceptándose un máximo del 55 % de autos chicos.
- La demanda total de estacionamiento, para los casos en que se establezcan diferentes giros o usos de un mismo predio, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- La demanda total de estacionamiento, será adicional al área de carga y descarga o de reparación.

- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de auto servicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva uno o máximo dos.
- Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento, cuando se demuestre que los usos del suelo autorizado demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en la hora pico.
- En caso de las colonias precarias y regularizaciones en zonas de invasión, la demanda de estacionamiento por uso podrá ser reducida previa aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento.
- Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y del H. Ayuntamiento.
- Para todos los casos, deberán tomarse en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para resolver los impactos que se desprendan de ellas.

#### XII Bis. Tabla de Usos de Suelo;

XIII. Anexo gráfico y cartográfico, el cual se desarrollará en plataforma de información geográfica SIG, en el formato que al efecto determine la Secretaría, y

#### XIV. Epílogo.

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Mexicaltzingo y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras, en términos de lo dispuesto por los artículos 5.20 del Código Administrativo del Estado de México.

Esta actualización del Plan en su elaboración fue sometida a un amplio proceso de difusión y consulta por intermedio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras del Ayuntamiento del Municipio y aprobada en sesión de Cabildo Municipal de fecha 06 de julio del 2023 habiéndose cumplido el procedimiento previsto en el artículo 33 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos y tabla que forman parte de la presente modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano son los siguientes:

1. D-01 BASE.
2. D-2 VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES.
3. D-3 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.
4. D-4 TENENCIA DE LA TIERRA.
5. D-5 VULNERABILIDAD Y RIESGOS.
6. D-6 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO ACTUAL.
7. E-1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO.
8. E-2 USOS DEL SUELO.
9. E-3 VIALIDADES Y RESTRICCIONES.
10. E-4 PROYECTOS ESTRATÉGICOS.
11. E-5 IMAGEN URBANA.

El presente documento, abroga y sustituye al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Mexicaltzingo, publicado en Gaceta de Gobierno No. 87 de fecha 30 de octubre de 2003 su fe de erratas y su complemento, publicados en Gaceta de Gobierno No. 87, de fecha 06 de mayo del 2005.

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que hayan iniciado al amparo de los Planes que se sustituyen, se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de estos.



Table titled 'TABLA DE USOS DEL SUELO DE MEXICALTZINGO' containing detailed land use regulations, categories, and data columns.

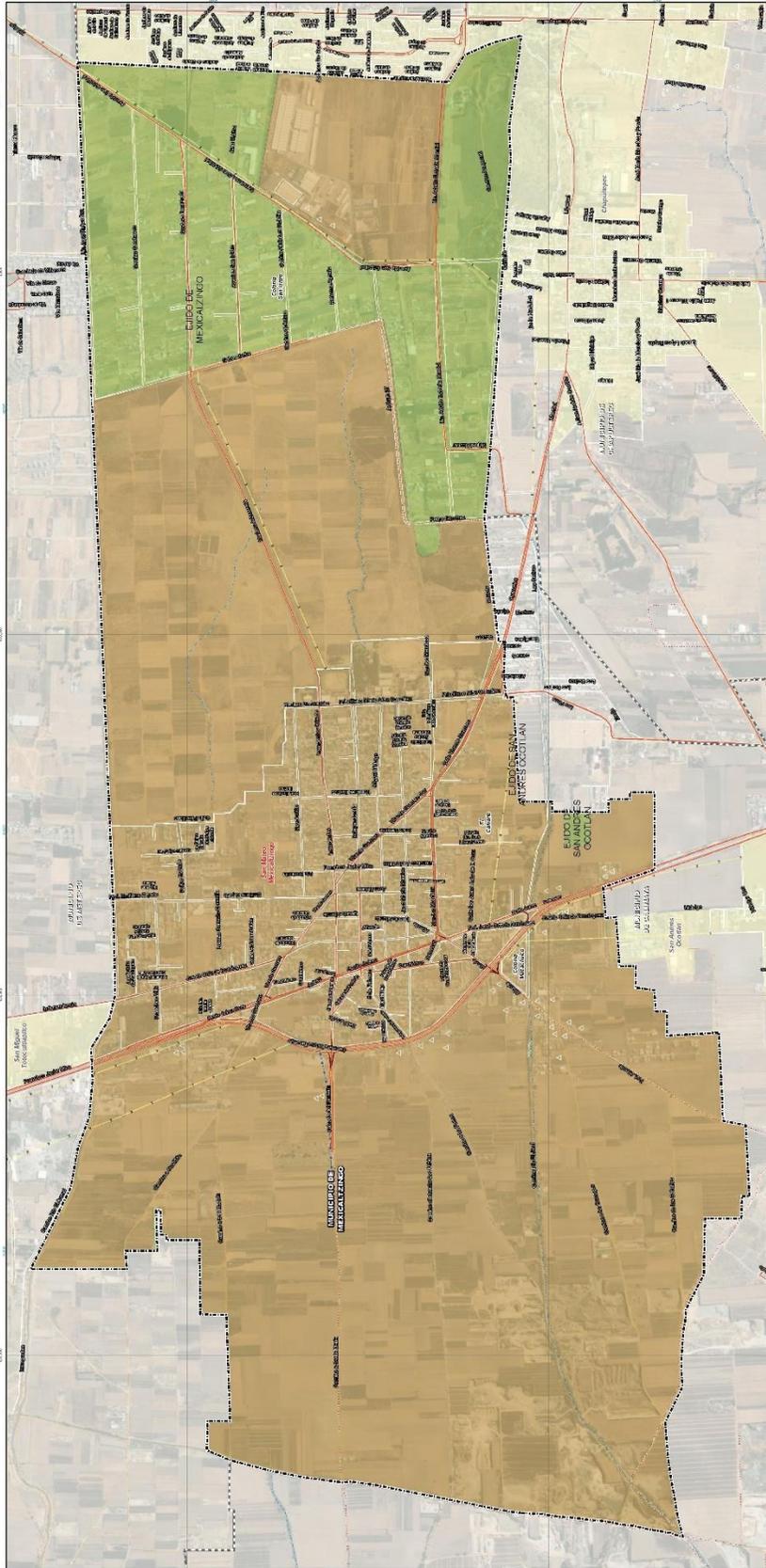








PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO, MÉXICO



**AVISO DE RESPONSABILIDAD Y PUBLICACIÓN:**  
 EL PRESENTE PLANO COMO PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO, SE ELABORÓ CON EL APOYO DEL COMITÉ LOCAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO, SE DEBE ENTENDER QUE EL DISEÑO DE ESTE PLANO NO REPRESENTA UN COMPROMISO DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO, NI DEL GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO, NI DEL COMITÉ LOCAL DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO, NI DEL INSTITUTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

**AFILIADO A LA EMBLEMÁTICA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO:**  
 ALFONSO RAMÍREZ  
 GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

**AFILIADO A LA EMBLEMÁTICA DEL GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO:**  
 ALFONSO RAMÍREZ  
 GOBIERNO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO

**AFILIADO A LA EMBLEMÁTICA DEL INSTITUTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE MÉXICO:**  
 ALFONSO RAMÍREZ  
 INSTITUTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE MÉXICO

**Nombre del Mapa:** TENENCIA DE LA TIERRA

**Fecha:** JULIO, 2023

**Clase:** D-4

**Escala:** 1:10,000

**Datos de proyección:** UTM, Zona 18N, Datum WGS 84, Esfera Spheroid, Datum Mexico, UTM

**Orientación:** [North arrow symbol]



**Simbología temática:**

**TENENCIA DE LA TIERRA**

**Propiedad:**

- Estado
- Privada

**Fuente:**  
 Datos de la base de datos de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Estado de México, 2022.  
 Datos de la base de datos de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Estado de México, 2022.  
 Datos de la base de datos de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico del Estado de México, 2022.

**Simbología básica:**

- Carretera Federal
- Carretera Estatal
- Carretera Municipal
- Carretera Comunal
- Carretera Privada
- Carretera de Termino
- Carretera de Acceso
- Carretera de Servicio
- Carretera de Mantenimiento
- Carretera de Emergencia
- Carretera de Recreación
- Carretera de Turismo
- Carretera de Comercio
- Carretera de Industria
- Carretera de Agricultura
- Carretera de Ganadería
- Carretera de Pesca
- Carretera de Minería
- Carretera de Energía
- Carretera de Telecomunicaciones
- Carretera de Transportación
- Carretera de Servicios Públicos
- Carretera de Salud
- Carretera de Educación
- Carretera de Cultura
- Carretera de Deporte
- Carretera de Recreación
- Carretera de Turismo
- Carretera de Comercio
- Carretera de Industria
- Carretera de Agricultura
- Carretera de Ganadería
- Carretera de Pesca
- Carretera de Minería
- Carretera de Energía
- Carretera de Telecomunicaciones
- Carretera de Transportación
- Carretera de Servicios Públicos
- Carretera de Salud
- Carretera de Educación
- Carretera de Cultura
- Carretera de Deporte

**El Ayuntamiento Constitucional de Mexicaltzingo**  
 Gobierno del Estado de México

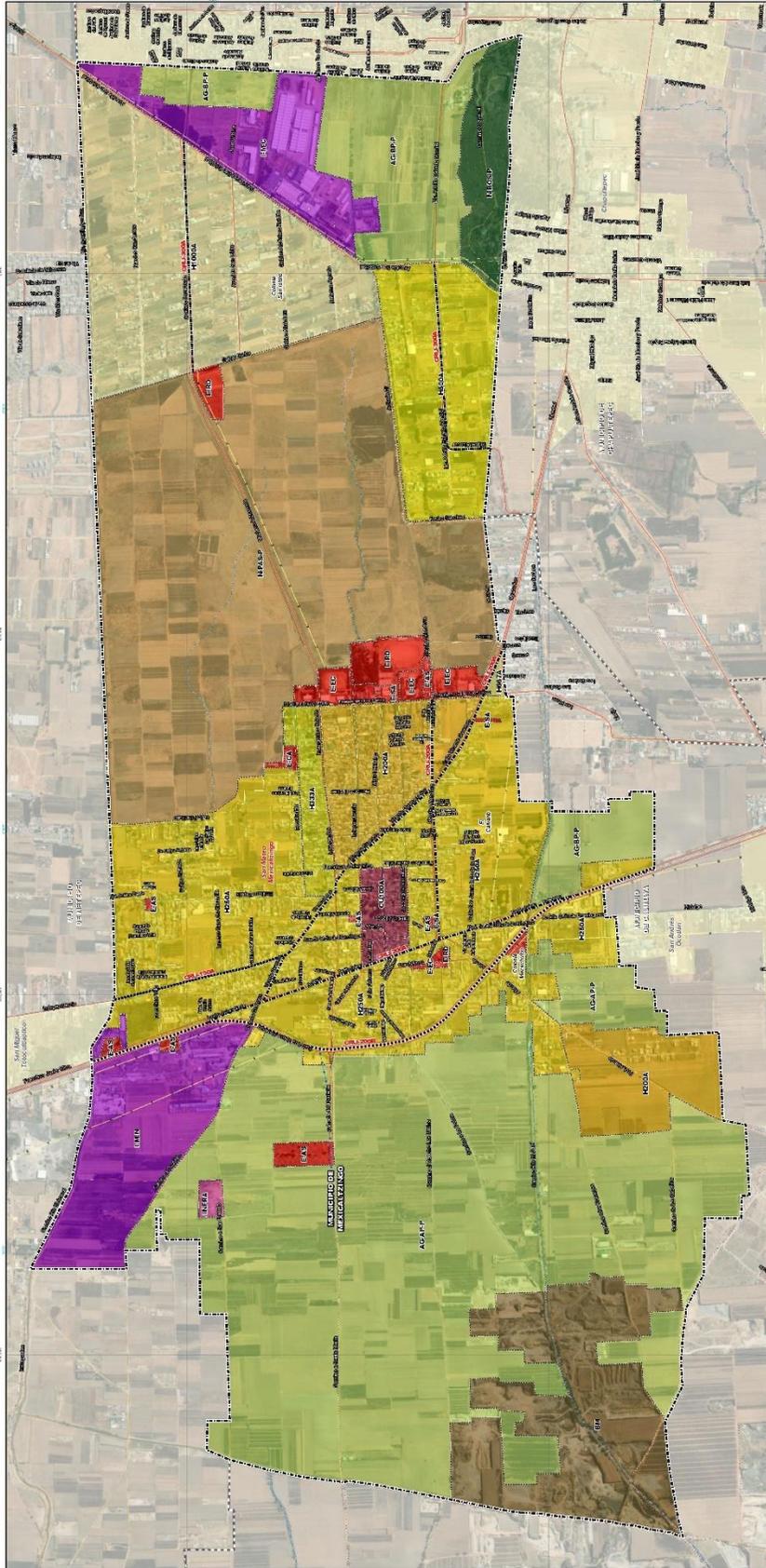








PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO, MÉXICO



DEFINICIÓN DE APROPIACIÓN Y FUNCIONES... INFORMACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICAS Y GEOGRAFÍA... DIRECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO

USOS DEL SUELO JULIO, 2023 E-2 1:2,500 Datos de proyección



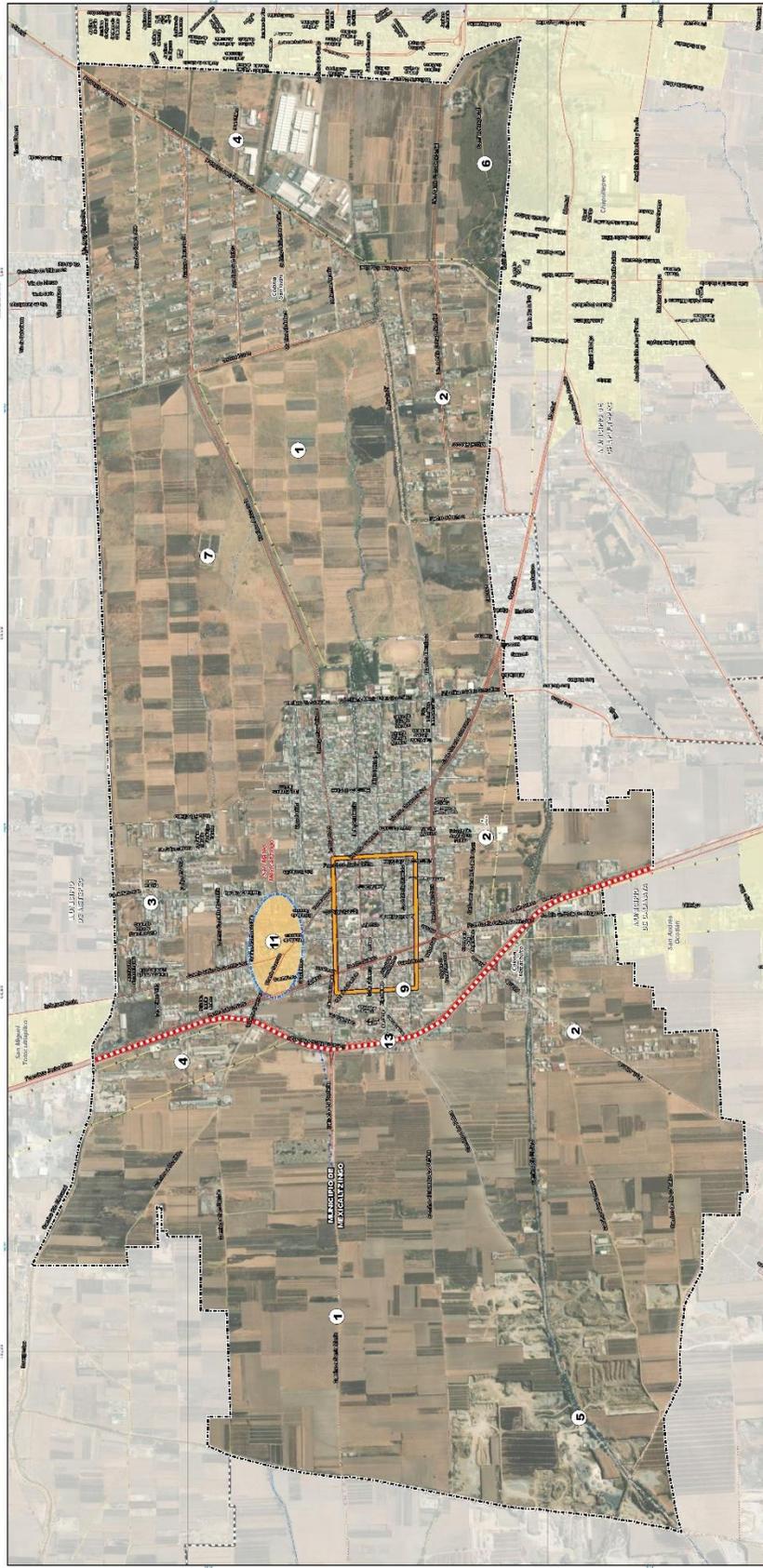
Simbología temática USOS URBANOS CORREDORES URBANOS USOS NO URBANOS

Simbología básica El Ayuntamiento de Mexicaltzingo





PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO, MÉXICO



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO GOBIERNO MUNICIPAL DEL MUNICIPIO DE MEXICALTZINGO

PROYECTOS ESTRATÉGICOS E-4 JULIO, 2023 E-4 17/210 Dirección

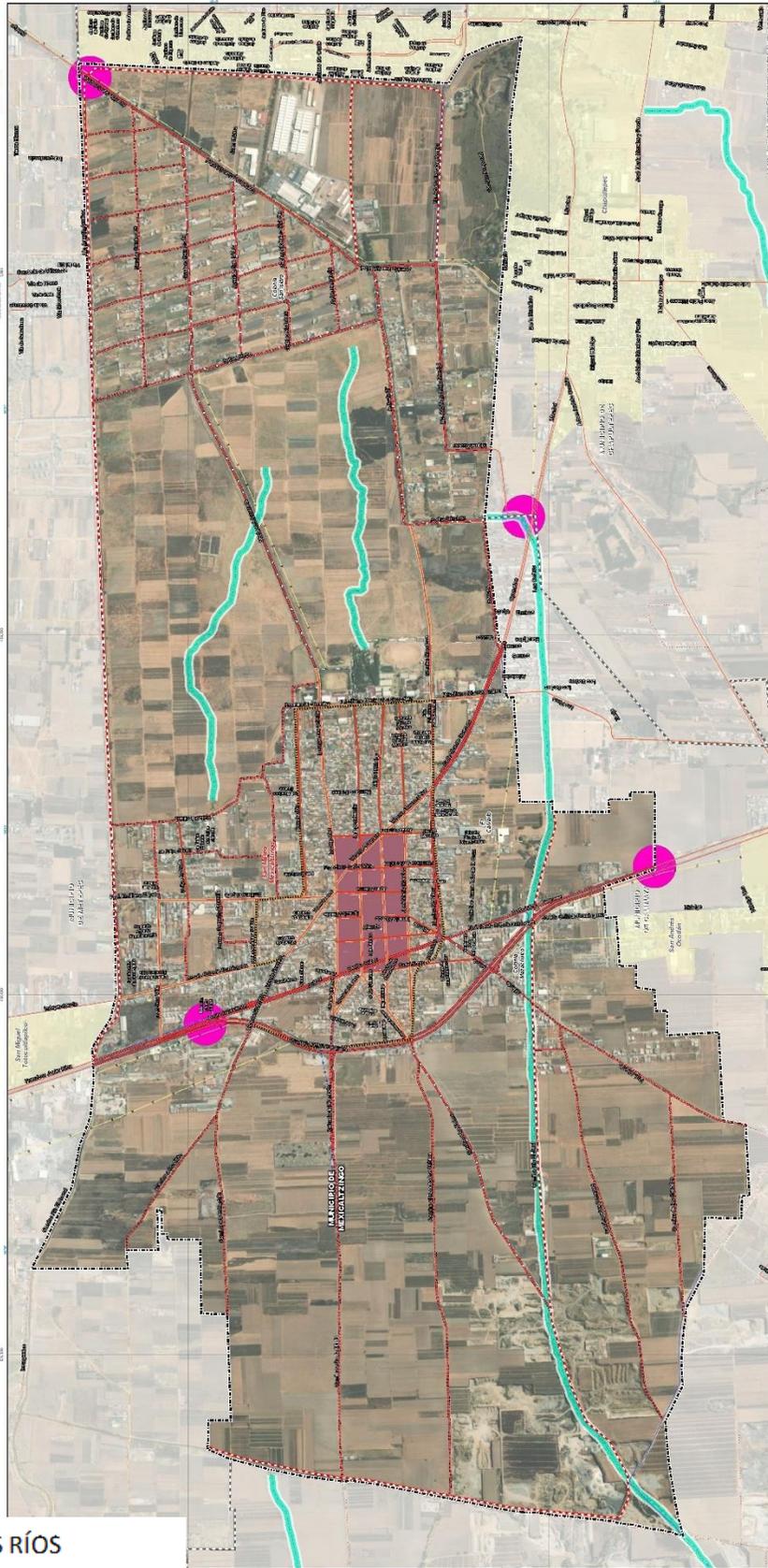


PROYECTOS ESTRATÉGICOS 1. Frente a la Producción Agrícola... 11. Programa de Transporte... 12. Mejoramiento de la Infraestructura de Servicios Públicos

Símbolos básicos... Símbolos básicos de uso común... Símbolos básicos de uso especial... Símbolos básicos de uso restringido



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MEXICALTZINGO, MÉXICO



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE URBANISMO Y DISEÑO URBANO
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA Y VIVIENDA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA
SECRETARÍA DE SALUD Y PROTECCIÓN SOCIAL
SECRETARÍA DE TURISMO, CULTURA Y FOLKLORE
SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y MEDIOS COMUNICACIONES
SECRETARÍA DE FERIA Y FOMENTO ECONÓMICO
SECRETARÍA DE FERIA Y FOMENTO ECONÓMICO
SECRETARÍA DE FERIA Y FOMENTO ECONÓMICO

Nombre del Mapa: IMAGEN URBANA
Clase: E-5
Fecha: JULIO, 2023
Escala: 1:50,000
Dato de proyección: UTM



Simbología temática
Programa de Embarcadero Urbano
Programa de Segundo Anillo de Imagen Urbana
Programa de Tercer Anillo de Imagen Urbana
Programa de Restauración de Margenes de Clausos
Carriles Verdes de Agua

Simbología básica
Vías Principales
Vías Secundarias
Vías Terciarias
Vías Cuaternarias
Vías Quinarias
Vías Sextarias
Vías Séptimas
Vías Octavas
Vías Novenas
Vías Decimas

JULIA GARCÉS RÍOS
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO