



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

CORRESPONDENCIA DE SEGUNDA CLASE.—REGISTRO DGC—NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Tomo CXLIII

Toluca, de Lerdo, Méx., Martes 17 de Febrero de 1987

Número 31

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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

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

DECRETO NUMERO 183

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE
MEXICO.

DECRETA:

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

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

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

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

1. INTRODUCCION.

1.1. Bases jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

2.1. Condicionantes sociales y económicas.

2.1.1. Estructura actual del empleo.

2.1.2. Niveles actuales de ingreso.

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

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

2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de vialidad y transporte.

2.5. Estructura urbana actual.

2.5.1. Usos del Suelo.

2.5.2. Características de los equipamientos y los servicios urbanos.

2.5.3. Características de la vivienda.

2.6. Problemática y perspectivas.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

Tomo CXLIII Toluca de Lerdo, Méx., Martes 17 de Febrero de 1987 No. 31

SUMARIO:**SECCION ESPECIAL****PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

DECRETO No. 183: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Jilotepec.

DECRETO No. 184: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma.

(Viene de la primera página)

- 3.1. Estrategia general.
- 3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.
- 3.3. Objetivos.
- 3.4. Estructura urbana prevista.
 - 3.4.1. Clasificación del territorio.
 - 3.4.2. Usos y destinos del suelo.
 - 3.4.2.1 Clasificación de los elementos estructurados.
 - 3.4.2.2. Estructura vial.
 - 3.4.2.3. Zonificación y normas.
 - 3.4.2.4. Restricciones Federales y Estatales.
- 3.5. Políticas y lineamientos de acción.
 - 3.5.1. Suelo.
 - 3.5.2. Vivienda.
 - 3.5.3. Infraestructura.
 - 3.5.4. Vialidad y transporte.
 - 3.5.5. Equipamiento.
 - 3.5.6. Medio ambiente e imagen urbana.
 - 3.5.7. Participación de la comunidad.
- 3.6. Normas sobre Infraestructura, Equipamiento Urbano, Estacionamiento de vehículos e Imagen Urbana.
 - 3.6.1. Normas e Imagen Urbana para la Zona Típica.
 - 3.6.2. Requerimientos de estacionamientos.
 - 3.6.3. Normas adoptadas para la estructura vial.
 - 3.6.4. Servicios mínimos de infraestructura.
 - 3.6.5. Servicios mínimos de equipamiento.

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

su ejecución el Ejecutivo del Estado y el Ayuntamiento de Jilotepec.

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

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

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

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

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

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

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

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

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

DECRETO NUMERO 184

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

D E C R E T A :

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

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

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

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

1. INTRODUCCION.
 - 1.1. Bases jurídicas.
2. SITUACION ACTUAL Y PERSPECTIVAS.
 - 2.1. Condicionantes sociales y económicas.
 - 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
 - 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la infraestructura.
 - 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la vialidad y transporte.
 - 2.5. Estructura urbana actual.
 - 2.5.1. Uso del suelo.
 - 2.5.2. Características del equipamiento y los servicios.
 - 2.5.3. Características de la vivienda.
 - 2.6. Problemática y perspectivas.
3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
 - 3.1. Estrategia general.
 - 3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.
 - 3.2.1. Metas de población.
 - 3.3. Objetivos.
 - 3.4. Estructura urbana prevista.
 - 3.4.1. Clasificación del territorio.
 - 3.4.2. Estructura urbana.
 - 3.4.3. Usos y destinos del suelo: su zonificación y normas.
 - 3.5. Políticas y lineamientos de acción.
 - 3.5.1. Programas a corto plazo.
 - 3.6. Normas sobre infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.

EPILOGO.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

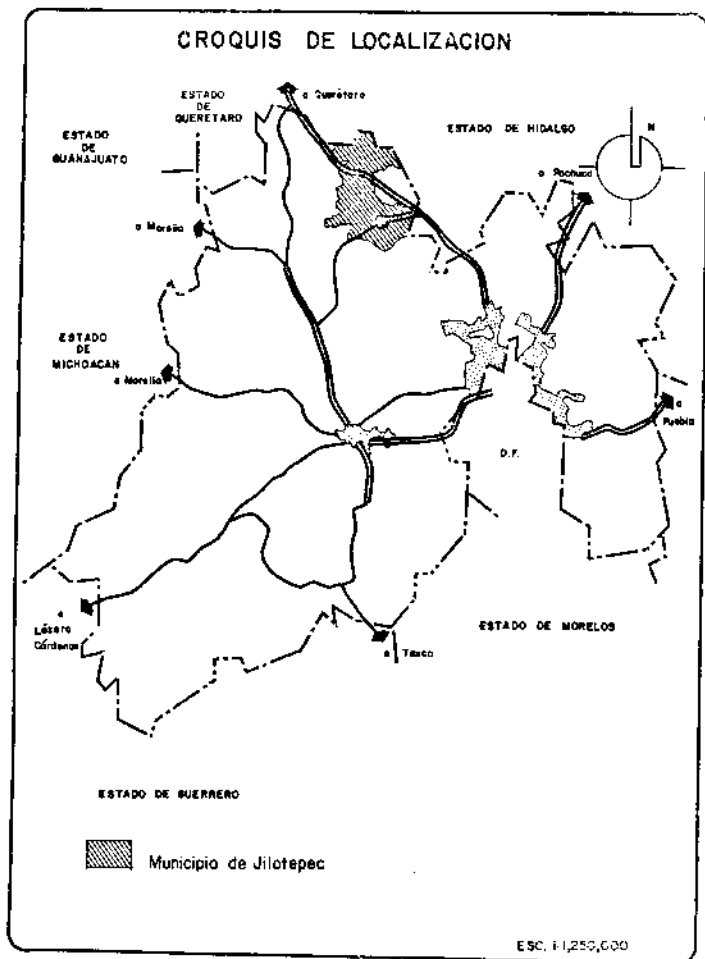
Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).



conforme lo previene la fracción III del artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, por preverse que cumpla funciones regionales en la prestación de servicios, en el desarrollo de actividades productivas y en la distribución de la población. (Artículo 4 fracción II).

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

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

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

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

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

2. SITUACION ACTUAL

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS

La población del municipio de Jilotepec ha observado durante las últimas décadas un crecimiento relativamente bajo ya que su tasa media de crecimiento en el periodo 1960-1970 fue de 1.67 % con poblaciones de 29 945 habitantes y 35 339 habitantes respectivamente. En el periodo 1970-1980 la tasa de crecimiento llegó al 2.56% con una población en 1980 de 45 505 habitantes. Actualmente el municipio tiene una población de 52 420 con una tasa anual de crecimiento del 2.14%.

El centro de población estratégico de Jilotepec tuvo un comportamiento demográfico similar al del municipio, ya que manifiesta cifras bajas en sus incrementos de población de las últimas dos décadas. Así, en el periodo 1960-1970 se tiene una tasa media anual del 4.68% con poblaciones de 2 689 habitantes y 4 252 habitantes respectivamente, para el periodo 1970-1980 la tasa anual de crecimiento disminuyó a 2.48% con una población de 5 436 habitantes para el año de 1980.

1. INTRODUCCION

El presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Jilotepec. Su finalidad es lograr el ordenamiento urbano equilibrado e integral de este centro de población a partir de la identificación de su problemática actual, sus perspectivas de desarrollo y de las condicionantes específicas establecidas para la localidad por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Asimismo, se pretende consolidar a través de la aplicación de las estrategias de este Plan la identidad del centro de población de Jilotepec como un agrupamiento tanto del área urbana como del área de crecimiento con la finalidad de realizar una eficiente utilización del territorio, armonizando las relaciones entre el uso del suelo y los componentes de la estructura urbana, a efecto de proporcionar altos niveles de satisfacción a sus habitantes, el reforzamiento de sus actividades económicas principales, el mejoramiento de las condiciones ecológicas de la zona y la preservación de su patrimonio histórico y cultural.

El objetivo central de este Plan será el de nombrar el desarrollo urbano del centro de población estratégico de Jilotepec para elevar los niveles de vida de sus habitantes y generar las condiciones básicas para que cumpla la función de centro regional que le ha sido asignada para alojar importantes incrementos de población y actividades económicas.

1.1. BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Jilotepec, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la Entidad,

En la actualidad, se estima que el centro de población cuenta con 7 306 habitantes, representando un aumento en la tasa de crecimiento anual del 6.09%.

De continuar ésta tendencia, el centro de población Jilotepec alcanzará una población de 9 820 habitantes para 1988. Sin embargo, dadas sus posibilidades de albergar un crecimiento mayor a su tendencia histórica, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano lo contempla como un Centro de Población Estratégico para el desarrollo social y económico.

2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO

En el año de 1980 la población económicamente activa representó el 37.4% del total de la población. En 1980 la mayor parte de la población trabajadora se encontraba laborando en las actividades agropecuarias, o sea el 34.1% en el sector primario, 18.6% en el secundario y 33.3% en lo que respecta a las actividades terciarias. Para 1980 el subempleo representaba el 14% restante, manteniéndose constante a los cinco años posteriores.

En 1985 la PEA del total de la población alcanza el 35.7%, distribuyéndose para las actividades primarias en 36.6%, en las secundarias 19.9% y 29.4% en las actividades que corresponden al sector terciario.

AO	PEA TOTAL	%	SECTOR I	%	SECTOR II	%	SECTOR III	%	OTROS	%
1970	1,377	32.4	404	29.5	221	16.1	585	42.5	164	11.9
1980	2,033	37.4	693	34.1	378	18.6	677	33.3	285	14.0
1985	2,608	35.7	954	36.6	519	19.9	766	29.4	368	14.1

El incremento que tuvo la PEA en el período 1970-1980 se caracterizó principalmente por el aumento en la producción avícola, logrando una cobertura estatal y nacional, disminuyendo fuertemente a partir de este último año y llegando escasamente a cubrir un ámbito regional actualmente.

2.1.2. NIVELES ACTUALES DE INGRESO

La distribución del ingreso en el centro de población estratégico de Jilotepec tiene un alto grado de desequilibrio ya que el 69.05% de la PEA percibe ingresos de hasta 1 vez el salario mínimo, en comparación con el 10.07% que se haya en el rango de 1.0 a 2.0 veces el salario mínimo (V.S.M.) y el 3.83% entre 2.0 y 4.0 V.S.M. Sólo el 1.01% percibe más de 4.0 V.S.M. El 16.04% restante corresponde a la PEA con ingresos no especificados.

2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

Las características naturales que presenta este centro de población estratégico y que condicionan su crecimiento son las siguientes:

- Pendientes de 0-2 y 2-6 %; predominantemente al centro, norte, suroeste y este de la cabecera; al sureste de la misma se localiza el Cerro Grande con pendientes de más del 25% que limitan el desarrollo urbano.
- En cuanto a su ecología presenta tepetate y arenas compactas al noroeste, este y sureste de la cabecera. Así también al noroes-

te, este y suroeste de la misma se localizan masas rocosas (basalto). Las unidades litológicas mencionadas anteriormente registran problemas mínimos al desarrollo urbano.

2.3. Censo general de población y vivienda 1980 INEGI. SPP

Respecto a la capacidad de absorber crecimiento urbano, se tienen ciertas restricciones al establecimiento de asentamientos humanos.

- El uso del suelo predominante en la periferia de la cabecera municipal es agrícola de temporal; en algunos puntos aislados al noreste se mezcla con la agricultura de riego; al sureste se desarrollan grandes extensiones de huertos.
- En general se cuenta con una capacidad agrícola del tercer orden hasta para el desarrollo urbano y cuenta con corrientes permanentes como son: Canal Cerro Principal, Las Cañas y el Colorado.

Con base en lo anterior se definió como territorio del centro de población estratégico de Jilotepec una superficie total de 891.35 hectáreas correspondiente al área urbanizable, estando constituida por 193.0 hectáreas de área urbana actual y 698.35 hectáreas de área de crecimiento, orientadas hacia el noroeste, suroeste y este de la localidad.

2.3. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.

La cobertura de los servicios de infraestructura en Jilotepec es relativamente alta, ya que cuenta con una red de energía eléctrica que cubre el 90% del área urbana, los servicios de agua potable y drenaje en un 85% y 79% respectivamente en la localidad; sin embargo, la capacidad instalada es deficiente, puesto que no cuenta con colectores primarios para el desahogo de las aguas servidas. Y no obstante que el suministro de agua potable que se realiza a través del pozo "La Garita", de 15 lts./seg., presenta un déficit de 8.0 lts./seg. en el abastecimiento.

2.4. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE

Jilotepec se encuentra circundado por un sistema carretero importante. Las autopistas México-Querétaro a 7.5 Km. y Toluca-Atlaclomulco, a 51 Km. que lo comunican por accesos carreteros primarios que se encuentran en buenas condiciones.

Las carreteras secundarias que confluyen en Jilotepec, provienen de: Canalejas, Dixani y Coscomate. Son de terracería pero están en buenas condiciones.

Al norte de la localidad la rodea un primer cuerpo del libramiento con 5.76 Kms. de longitud, que une los tres accesos carreteros de Jilotepec. Actualmente funge como un desahogo del tránsito pesado que anteriormente cruzaba el centro.

La principal vialidad de la localidad es la calle Vicente Guerrero

que atravieza de oriente a poniente y al mismo tiempo es concentradora de comercio y servicios, lo que provoca su sobreutilización.

A partir de este eje, se deriva una retícula vial que hasta el primer y segundo cuadro se encuentran en buenas condiciones, faltándoles continuidad en la zona periférica de la mancha urbana, ya que es aquí en donde se han desarrollado asentamientos dispersos, comunicados a través de brechas, derechos de paso y calles cerradas o privadas.

Solo el 42% de la zona urbana cuenta con vialidades pavimentadas; el 58% restante lo forman las calles de terracería.

La concentración de actividades urbanas en el centro de la localidad, y la escasez de vías alternas que movilicen la circulación, provocan la saturación y conflictos viales en la zona sobre todos los días viernes, en el momento cuando se instala el tianguis.

Otro de los factores que provocan conflicto vial es la ubicación del paradero de autobuses foráneos, el cual cuenta con 6 empresas camioneras y 7 grupos empresariales que provocan una constante frecuencia de salidas y llegadas de autobuses. (59 corridas promedio al día).

Jilotepec como punto de interés de actividades cotidianas, recibe gente de toda la región, ya sea de localidades del mismo municipio, de otras como es Ixtlahuaca, e incluso de localidades del Estado de Hidalgo, como es Tepeji y Tula.

Así mismo resulta ser polo de atracción eventual para aquellos que trabajan fuera, básicamente en el D. F. y regresan a casa los fines de semana.

2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

2.5.1 USO DEL SUELO

El área urbana actual de Jilotepec ocupa una superficie de 193 hectáreas, de las cuales, el 53.6% es habitacional, 1.9% industrial; 8.8% de equipamiento y servicios; 2.4% de parques y áreas verdes; 10.9% de vialidad; y el 22.4% de lotes baldíos y terrenos cultivados.

Este último constituye una base importante para considerar a Jilotepec con alto potencial para captar población a través de la saturación de dichos predios, así como de la redensificación del área urbana actual.

La estructura urbana actual de Jilotepec se constituye a partir de su zona típica y la calle Vicente Guerrero, donde se concentra el soporte de las actividades comerciales, administrativas, religiosas, recreativas y culturales de la comunidad.

En el extremo poniente de Jilotepec, se han instalado una serie de equipamientos de carácter regional de tipo educativo y cultural como son: la escuela normal, una preparatoria, la casa de

la cultura, un auditorio, entre otros, constituyendolo como una zona de servicios regionales.

De manera dispersa existen instalaciones de granjas avícolas y porcícolas, muchas de las cuales han quedado insertas en la mancha urbana actual con la expansión de ésta última.

El crecimiento de Jilotepec, ha sido a lo largo de la calle Vicente Guerrero, por las ventajas de infraestructura que ésta zona representa y hacia la parte suroeste y noroeste en donde se han desarrollado una serie de subdivisiones clandestinas que han crecido con la ausencia de algunos de los servicios básicos, o la carencia total de ellos.

2.5.2 CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANOS

El nivel de cobertura del equipamiento se encuentra relativamente satisfecho, localizándose principalmente en el centro y al poniente de la localidad, no definiendo una función regional puesto que la capacidad instalada es insuficiente para tal efecto.

Estas condiciones generan desplazamientos de la población demandante hacia otras localidades que satisfagan sus requerimientos.

El equipamiento que ofrece mayor servicio a la población es el de educación, siguiendo en orden de importancia, los servicios de comunicaciones. Existe déficit en lo correspondiente a la salud, abasto, deporte y recreación.

2.5.3 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

Jilotepec presenta hasta el momento una densidad promedio de 25 Hab./Ha. En 1985, se inventarió un total de 1288 viviendas, las cuales se clasifican en:

Vivienda popular.-

Es la predominante, se localiza en la parte sur, poniente (limitada por el arroyo Colorado) y norte de Jilotepec, que son las áreas de más reciente creación. De manera más aislada en la Cruz de Dendo

Se estima que son un total de 773 viviendas (60% del total), la mayoría de ellas de autoconstrucción progresiva en lotes que varían entre un rango de 150 m² a 300 m², que pueden ser unifamiliares o plurifamiliares (tipo vertical). Las construcciones son generalmente de dos niveles con acabados sencillos. Existen todavía algunas construcciones de adobe pero en mal estado. Carecen de algunos servicios, sus calles son en su mayoría de terracería, y el ingreso familiar de sus habitantes es de hasta dos veces el salario mínimo

En la parte norte de Jilotepec se localiza la colonia campesina que cuenta con 73 viviendas. Tiene todos los servicios, pero su situación legal es irregular, ya que ninguna vivienda presenta escrituras públicas.
vivienda media.-

El 30% del total son de este tipo, (386 unidades) se localizan en la parte centro. A diferencia de la vivienda popular, estas son ya consolidadas, contando con todos los servicios. El lote promedio es de 300 m²., predominando las casonas antiguas unifamiliares combinadas con comercios. El ingreso familiar en esta zona fluctúa entre 2 y 4 veces el salario mínimo.

vivienda residencial.-

Es muy escasa, se inventariaron 26 unidades, localizadas de manera dispersa en la parte central, sur, norte y poniente de la localidad. Se caracterizan por contar con materiales de buena calidad y acabados de lujo, son amplias, en lotes que van de 500 m². a 1000 m². Su población percibe ingresos mayores a cuatro veces el salario mínimo.

vivienda rural.-

Se localiza en la periferia de la mancha urbana, no cuentan con servicios, predomina el adobe, el número de miembros por familia promedio es de 6, el lote es grande combinando el uso habitacional con agropecuario, ya sea que esté sembrado o exista alguna granja avícola o porcícola.

Este tipo de vivienda ha sido absorbido por la expansión de la mancha urbana.

2.6 PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

Jilotepec cuenta en la actualidad con un gran número de instalaciones agropecuarias que constituyen un potencial importante para impulsar un crecimiento económico con base principalmente en las actividades avícolas, porcícolas, hortícolas, frutícolas e industria manufacturera que contribuyan a consolidar la función asignada a este centro estratégico, constituyéndolo en el pivote para el mejoramiento de las condiciones de vida vía concentración y prestación de servicios y el desarrollo dinámico de las actividades productivas en esta región del Estado de México. Para tal efecto es necesario conducir la actuación de los sectores públicos, social y privado a la solución de diversas situaciones, dentro de las que destacan las siguientes:

La importante función que tradicionalmente había desempeñado Jilotepec tanto en el contexto estatal como nacional fundada en la elevada producción de pollo en la pasada década, situación que actualmente ha decaído por las condiciones del mercado que determinaron las fluctuaciones en los precios del producto y las epidemias que mermaron la producción, además de la falta de incentivos para la reactivación de la economía local. La creación de infraestructura básica que permita tanto el impulso a la producción avícola como la diversificación de actividades económicas es una condición indispensable para consolidar el papel asignado a este centro de población, igualmente el aprovechamiento de la infraestructura instalada contribuirá para tal efecto.

En el centro tradicional ya existe congestión en el tránsito y situaciones inconvenientes en la mezcla y concentración de las di-

versas funciones urbanas; ambos aspectos están interrelacionados. Es conveniente redistribuir fuera de la zona tradicional muchos servicios que atiendan necesidades básicas de los habitantes, acercándolos a los corazones de los barrios o ubicándolos en zonas de crecimiento del área urbana; asimismo evitar aquellos que generan el tránsito de vehículos pesados.

La localidad de Jilotepec cuenta en la actualidad con dos zonas definidas de particular importancia; el centro histórico y la zona concentradora de servicios educativos en el poniente de la ciudad. Para la primer zona es indispensable conservar la imagen típica que la caracteriza y que corresponde al estilo tradicional de la arquitectura local, implementando como medida adicional la rehabilitación del arroyo Colorado principal colector de aguas servidas para mejorar las condiciones ambientales de su entorno. Para la segunda zona es necesario reforzar su función actual a través de la instalación de elementos complementarios y el mejoramiento de la estructura vial que permita, a la vez, un óptimo enlace entre el resto del territorio del centro de la población estratégico. La infraestructura carretera últimamente construida refuerza la posición estratégica y optimiza la integración económica y social de Jilotepec con su región y particularmente con el sistema urbano de Toluca, las diecisiete ciudades periféricas del Valle Cuautitlán Texcoco y la ciudad de México. En la medida que esta ventaja comparativa se aproveche integralmente, se elevarán las posibilidades para la apertura de mercados de la producción local.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1 ESTRATEGIA GENERAL

La Estrategia General tiene como objetivo principal el impulso de las actividades productivas de la región y la generación de empleo mediante el aprovechamiento de la infraestructura instalada, agrícola y pecuaria, la creación de una zona industrial al norte del centro de población estratégico que genere más y mejores alternativas de ocupación para la población de la zona y propicie la elevación del nivel de ingreso local. Igualmente se reforzará la actividad comercial a través de la construcción de importantes obras de equipamiento ^{1/} que, en conjunto, consoliden a este centro de población reforzando su importancia regional y lo conviertan en pieza fundamental para la ejecución del Programa Horizonte XXI en esta parte de la entidad.

El impacto que tendrá la conformación de Jilotepec como centro estratégico de crecimiento provocará materialmente una transformación radical de su actual estructura urbana y patrón de crecimiento puesto que se ha fijado inducir una población aproximada de 192 000 habitantes, por lo que el presente Plan establece un estricto control del

^{1/} Entre las que destacan; el Retén Ganadero Regional "Canalejas"; un Mercado Público y zona para tianguis, y; la Terminal de Autotransporte Foráneos y Urbanos.

desarrollo y determina zonas específicas que ordenan el área urbana y limitan su expansión física (Programa " Pinte su Raya ") .

Acorde a ello, se plantea una estrategia de desarrollo urbano consistente en evitar la ocupación de zonas no urbanizables y racionalizar la extensión del territorio, estableciéndose los usos y destinos del suelo, las intensidades de construcción y densidades de población. Así mismo, se busca densificar las áreas subutilizadas, hacer un mejor uso de los terrenos baldíos existentes e incorporar aquellas zonas que por sus características presentan ventajas para su desarrollo, equilibrando la oferta de equipamiento y servicios en toda el área urbana para satisfacer al máximo las necesidades actuales y prever los requerimientos futuros.

3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

Como nivel de planeación inmediato superior al presente Plan se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano que, en congruencia con lo dispuesto en los ámbitos estatal y nacional, estipula para el Centro de Población Estratégico Jilotepec lo siguiente:

- De acuerdo al sistema de ciudades establecido, Jilotepec se define como Centro de Población Estratégico, con la categoría de centro prioritario de impulso, con nivel de servicios regionales, donde se concentrarán acciones en corto y mediano plazo para inducir importantes incrementos en su nivel de actividad económica y en el crecimiento de su población.
- Dentro de las políticas de zonificación territorial, Jilotepec se encuentra en la zona de consolidación y concentración de población y servicios en centros urbanos y del fomento a las actividades turísticas, silvícolas y agroindustriales.
- En materia de desarrollo industrial, Jilotepec se considera como centro que cuenta con ventajas comparativas para apoyar los procesos de desconcentración del Sistema Urbano del Valle Cuautitlán--Texcoco y contribuir al desarrollo estatal equilibrado e integrado.
- En materia de asentamiento poblacional, se fija que en Jilotepec se induzcan alrededor de 192 000 habitantes en el largo plazo.
- En términos de estructura urbana, se considera la consolidación de sus funciones regionales mediante la construcción de la infraestructura básica para el desarrollo industrial y comercial, del equipamiento prioritario y la conclusión de las obras más importantes de vialidad y transporte.

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

- Impulsar la creación del parque industrial en terrenos del Gobierno del Estado de México al norte de Jilotepec, en una superficie de 93.0 hectáreas, que albergará principalmente unidades manufactureras propiedad del grupo industrial "Truper", la fábrica " Jilotex " que ya existe y la instalación de una planta de alimentos balanceados " Albamex ".
- Promover la construcción del retén ganadero regional " Canalejas " al este del centro de población, y el mejoramiento de la capacidad productiva instalada mediante la adecuación y modernización de las granjas avícolas y porcícolas existentes.
- Fortalecer el papel de Jilotepec como centro prestador de servicios regionales, ofreciendo mejores y más adecuadas instalaciones de equipamiento, reubicando el mercado-tianguis y la terminal de autobuses, así como la construcción de equipamiento comercial, administrativo, de salud, cultura y recreación.
- Consolidar el sistema de enlaces carreteros mediante la construcción del segundo cuerpo del libramiento de Jilotepec.
- Definir el límite de centro de población y su zonificación en área urbana urbanizable y no urbanizable.
- Promover la constitución de 655.8 hectáreas como reserva territorial para el área urbanizable de las que 127.5 hectáreas son de propiedad estatal y el resto tiene régimen de propiedad particular.
- Redensificar el área urbana actual mediante la saturación de 43.2 hectáreas de lotes baldíos para incrementar la densidad actual de 25.2 habitantes/hectáreas a una densidad promedio de 135.0 habitantes/hectárea.
- Reforzar la estructura urbana de Jilotepec, desarrollando un subcentro urbano, centros de barrio y corredores urbanos que apoye la desconcentración y la sectorización de las actividades.
- Respetar la imagen típica del centro de Jilotepec estableciendo una normatividad que conserve el estado arquitectónico.
- Satisfacer las necesidades actuales en materia de agua potable, drenaje y alcantarillado previendo los requerimientos futuros, mediante la ampliación de las redes existentes y el aumento de la captación actual de agua potable para proporcio

3.3. OBJETIVOS

- Implementar la ampliación de los sistemas de agua potable y drenaje para satisfacer las necesidades futuras de la población.
- Ofrecer alternativas viables de adquisición de vivienda que guarden proporción con las posibilidades económicas de la población demandante.
- Inducir el arraigamiento poblacional a través de la integración en las políticas de empleo y los programas de construcción de vivienda.
- Establecer una estructura vial primaria que articule los centros de servicios urbanos y que den fluidés a la circulación esperada.
- Prever los espacios destinados para la recreación, destinando las zonas de parques y aprovechando las áreas arboladas existentes de manera que se ambiente el entorno físico y que permitan desarrollar las actividades de esparcimiento de la población.
- Rehabilitar el cauce del Arroyo Colorado, principal colector de las aguas servidas, y los canales de riego existentes para mejorar la imagen urbana del centro de población estratégico y las condiciones ambientales de su entorno.

3.4 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

3.4.1. CLASIFICACION DEL TERRITORIO

La zonificación territorial y el límite de crecimiento urbano comprende 891.35 hectarés distribuidas de la siguiente manera:

AREA URBANA ACTUAL	193.00	HAS.
AREA URBANIZABLE	698.35	HAS.
Reserva habitacional	402.96	HAS.
Reserva de servicios	90.02	HAS.
Reserva industrial	133.76	HAS.
Parque urbano	55.24	HAS.
Zona de equipamiento agropecuario.	16.37	HAS.

Las áreas urbanas y urbanizables definen la superficie territorial que se dotará de la infraestructura básica, y en donde se permitirá construir. Se demarca administrativa y físicamente a través del programa denominado "Pinte su Raya", el cual fija el límite de crecimiento urbano comprendiendo 19.8 kilómetros en su perímetro. Está señalado con marcas monumentales en los accesos viales principales, mojoneras cada vértice del trazo

y postes, de tal modo que se visualice fácilmente.

Dentro de las áreas urbanizables se encuentran los parques urbanos que se desarrollarán, uno al norte como unbral entre la zona de vivienda y la zona industrial; otro al sur entre el área de habitación de baja densidad, y las áreas arboladas actuales del centro. En ellos sólo se permitirá el equipamiento compatible con el uso recreativo.

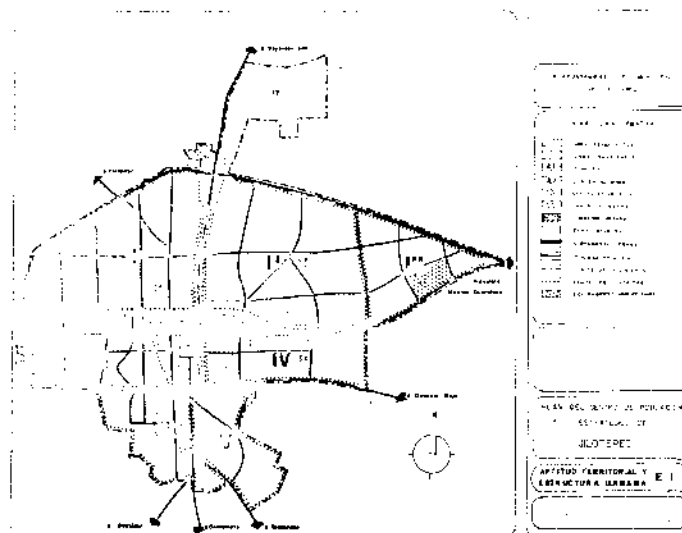
La zona de equipamiento agropecuario, ubicada en el extremo oriente del centro de población, se seguirá conservando como un área destinada al fomento pecícola de la región. En ella sólo se permitirán aquellos usos, ligados a la investigación para el mejoramiento de la actividad agropecuaria.

El límite del centro de población Jilotepec, se encuentra definido por las siguientes referencias generales (ver plano E-1).

Al norte por el libramiento, límite del predio "cuatro esquinas" zona industrial, límite de la colonia campesina hasta llegar nuevamente al libramiento.

Al oriente, limita con la carretera que va a la autopista México-Querétaro, continuando hacia el sur hasta llegar al camino a Dexcani Bajo. En el sur limita la zona de las huertas hasta conectar con el camino a Cosconate y después continuar por el canal "El Canal principal".

Al poniente, linda con predios particulares y el antiguo camino a Jilotepec hasta cerrar con el acceso poniente (carretera Toluahuana-Jilotepec)



3.4.2. USOS Y DESTINOS DEL SUELO; ZONIFICACION Y NORMAS

Dadas las características particulares de Jilotepec, que ofrece posibilidades de desarrollo urbano, a partir de su ubicación geográfica, la infraestructura y equipamiento regional, por lo que

ta, y una importante reserva patrimonial, permita establecer una propuesta de estructura urbana conjuntamente con los elementos tradicionales del área urbana actual, tales como: la zona típica, el corredor urbano sobre la calle Vicente Guerrero, la zona de equipamiento regional del poniente y el libramiento de Jilotepec.

Como punto de partida se establece el desarrollo de la reserva patrimonial para uso industrial como fortalecimiento del empleo. Así mismo, constituir una zona de comercios y servicios que apoye a las actividades que hasta ahora se han realizado en el centro tradicional y finalmente ofertar vivienda institucional y estimular la saturación de áreas baldías como política de arraigamiento poblacional. Paulatinamente se incorporarán las nuevas áreas de crecimiento en la medida en que se demande ante el incremento poblacional dinámico que manifieste.

Se plantea un perfil de ciudad media, en base al aprovechamiento de cada uno de los elementos referidos anteriormente, articulados por un sistema de vialidad y transporte público, de tal manera que establezca una adecuada comunicación entre los distritos urbanos definidos y en el desarrollo de las diferentes actividades de la comunidad.

3.4.2.1. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.

- Zona Típica

El centro tradicional de la localidad fungirá como centro urbano, en el cual se desarrollarán actividades comerciales culturales y de gestión. Se propiciará la mezcla de usos, buscando que su imagen urbana se conserve y se consolide como el atractivo principal de Jilotepec, para ello se incorporará usos compatibles como restaurantes, comercios especializados, despachos y oficinas particulares, promoviendo todo tipo de actividades que refuercen su función asignada. Ocupará una superficie aproximada de 11.12 hectáreas y su cobertura de servicio tendrá un radio de influencia superior al ámbito del centro de población.

- Centro de Distrito

Estará ubicado al poniente de la localidad, dividido en dos partes por la carretera proveniente de Ixtlahuaca, sobre una superficie aproximada de 10.0 hectáreas y en terrenos parcialmente ocupados. En rigor, se persigue consolidar esta zona que actualmente cuenta con una escuela normal, una primaria, una gasolinera y diversas oficinas estatales. Para ello se plantea habilitar la unidad "Jorge Jiménez Cantú" existente también, como casa de la cultura y la construcción de un auditorio que se utilice como salón de usos múltiples, así como la creación de una plaza cívica. Su función principal será la de proporcionar servicios para la educación y la cultura principalmente, servicios cuya ubicación contribuirá a descongestionar el centro urbano,

optimizando la funcionalidad de la estructura urbana establecida. Se permitirá el establecimiento de usos compatibles (centrales de correo, estación de policía u oficinas administrativas, etc.) que especialicen éste centro de servicios.

- Subcentro Urbano.

Ocupará una superficie aproximada de 30.62 hectáreas y se localizará al norte de la localidad, sobre la carretera actual a Soyaniquilpan (calle Francisco I. Madero). Su función principal será la de alojar actividades de apoyo al comercio, abasto y transporte, descongestionando al centro de Jilotepec de tales actividades que actualmente provocan graves problemas de circulación y transporte. La ubicación del subcentro urbano obedece al aprovechamiento del libramiento carretero que evita el paso innecesario de unidades pesadas por el centro de la ciudad, además de que proporciona fluidez a la circulación de los autotransportes que se dirijan o salgan de la terminal de autobuses foráneos y urbanos, o del mercado público y el tianguis que se reubicarán en este centro de servicios. La mezcla de usos a generarse estará rigurosamente vigilada con el fin de evitar al máximo nuevos conflictos viales, permitiéndose la instalación de usos compatibles tales como bodegas, centros de acopio y abasto, comercio al detalle, centros administrativos y de justicia, hoteles, etc. La consolidación de este elemento será de vital importancia también para el óptimo funcionamiento de la zona industrial a constituirse, puesto que en él se proporcionarán diversos servicios complementarios para la industria.

- Corredor Urbano

Se propone como zona de uso mixto en donde se permita la mezcla de usos (comercios, talleres, oficinas administrativas, con vivienda plurifamiliar) y donde se impulse una alta intensidad de construcción. Serán tres los corredores urbanos y se ubicarán sobre aquellas vialidades que actualmente soportan gran parte de la actividad económica de la cabecera municipal.

Uno de los corredores abarcará la calle Vicente Guerrero con dirección poniente-oriental, comunicando al centro del distrito con el centro tradicional existente y continuando hasta el vértice con la calle Héroes del 2 de abril, teniendo una longitud de 2 115 m.

El segundo corredor urbano será en dirección oriente-poniente sobre la calle Héroes del 2 de abril teniendo una longitud de 2 025 m.

El tercer corredor se desarrollará sobre la calle Francisco I. Madero con dirección sur a norte, comunicando el centro

urbano con el subcentro urbano propuesto y teniendo una longitud de 1 180 m.

El conjunto los corredores, ocuparán una superficie aproximada de 45.87 hectáreas con una longitud total de 5 420 metros.

- Centro de Barrio

Serán 5 elementos, ocupando una superficie aproximada de 12.37 hectáreas, concentrarán el equipamiento urbano básico para atender las necesidades prioritarias de la población, correspondiendo su ubicación a la distribución de los distritos habitacionales planteados.

- Distrito Habitacional.

Son aquellos distritos urbanos cuyo uso predominante será la vivienda, definiéndose diversas densidades de construcción e intensidad de uso dentro de cada uno de ellos y permitiendo el establecimiento de otros usos compatibles como el comercio en pequeño, servicios y recreación que atiendan de modo directo y cotidiano a la población que ahí habita.

- Zona Industrial

Está ubicada al norte del centro de población sobre terrenos propiedad del Gobierno del Estado de México, sobre los que se impulsará la creación de un parque industrial.

Ocupa una superficie de 137.43 hectáreas. Actualmente se cuenta con una unidad industrial (Encinos, S. A.) propiedad del grupo "Truper" y se espera alojar a más unidades de este grupo para complementar su ciclo de producción de herramientas principalmente. Dentro del parque industrial, (93 has.) se reubicará la fábrica " Jilotex " propiedad del grupo "Zaga" duplicando su turno de funcionamiento y se incorporará una planta de alimentos balanceados "Albamex", previniéndose igualmente la incorporación de industrias maquinadoras, textiles y electrónicas, así como de agroindustrias que aprovechen los insumos de la región. De esta manera el perfil de esta zona industrial será fundamentalmente de unidades fabriles manufactureras.

- Parque Urbano

Se localizan en varios puntos del centro de población, comprendiendo una superficie de 55.87 hectáreas. Se pretende forestar las áreas propuestas, y conservar las existentes prohibiéndose cualquier modificación. Sólo se permitirán aquellos usos que sean compatibles con la recreación. Se busca preservar estas zonas a fin de contribuir al equilibrio ecológico y ambientación del entorno físico.

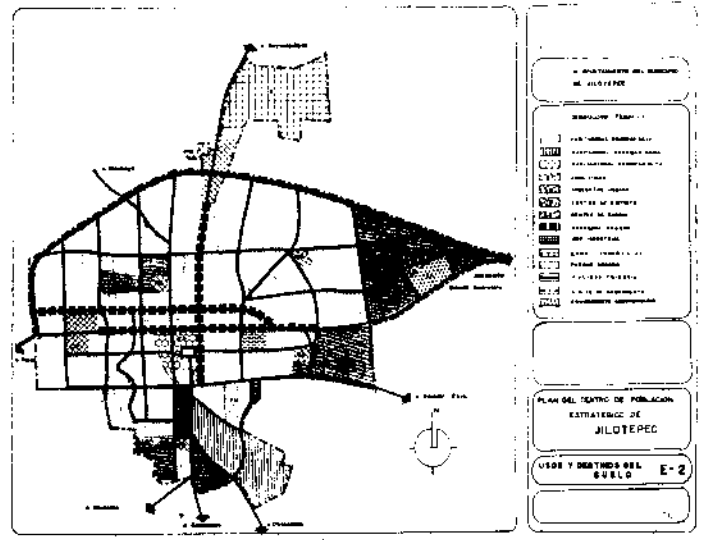
- Zona de equipamiento agropecuario

Se pretende desarrollarlo como área de investigación que apoya las actividades agropecuarias de la región. Comprende una superficie de 16.37 has.

3.4.2.2. Estructura Vial

El planteamiento de la estructura vial parte de considerar el sistema actual en su nivel intraurbano y regional, para enlazarlos en una trama formada de la siguiente manera:

- + Circuito central.- formada por las calles de la zona típica y que por su carácter tendrán un tratamiento de pavimentación acorde a la imagen urbana del centro.
- + Ejes primarios de norte-sur y oriente-poniente.- Cruzan el centro de población de manera reticular tomando como base el libramiento Jilotepec y las calles Vicente Guerrero, Héroes del 2 de abril y carretera a Soyaniquilpan y Coscomate.
- Las aperturas y prolongaciones de calles a partir de estos ejes, permitirán la incorporación de nuevas áreas para el desarrollo urbano.
- + Libramiento Jilotepec - que desahogará el tránsito pesado del centro, además de que funcionará como enlace entre la zona industrial y el resto del centro de población.
- + Vialidades secundarias.- que funcionarán como apoyo a las vías primarias.
- + Vialidades locales.- que comunicarán al interior de cada barrio, colonia o fraccionamiento.



3.4.2.3 Zonificación y Normas

En el presente plan se asigna la normatividad de los usos y destinos que se podrán desarrollar y ordenar en las distintas áreas y predios que conforman el territorio del centro de población. Los usos, principalmente son los fines privados, a los que podrá dedicarse cualquier predio en los rubros de vivienda, comercio, servicios, recreación e industria.

para aquellas construcciones establecidas antes de constituirse el límite de crecimiento.

- Promover la constitución de 698.35 hectáreas de reserva territorial, de las cuales, el 57.8% se plantea para uso habitacional, el 12.8% para servicios, 19.2% para industria, 7.9% para parque urbano; y el 2.3 restante para equipamiento de apoyo a la producción pecuaria.
- Apoyar el desarrollo habitacional y la construcción de equipamiento comercial, de transporte y administrativo sobre la reserva patrimonial adquirida, para el subcentro urbano (31 has)
- Promover la saturación de 43.2 hectáreas de lotes baldíos e inducir la densificación del área urbana actual (193.0 hectáreas) para incrementar la densidad existente de 25 habitantes/hectáreas a una densidad promedio de 135.0 habitantes/hectárea.
- Urbanizar las 93.0 hectáreas de uso industrial para acelerar su ocupación e impulsar la oferta de empleo, iniciándose con ello la inducción poblacional propuesta.
- Establecer y respetar los derechos de vía, prohibiéndose cualquier tipo de construcción en los márgenes de los caminos federales, estatales y vecinales, así como de los canales, arroyos y ríos.
- Promover el desarrollo de las reservas institucionales de AURIS, ISSEMYM y OCEC, a fin de prever las necesidades de suelo para vivienda de interés social y equipamiento urbano.
- Regularizar las aperturas de calles, subdivisiones y fraccionamientos, así como establecer una participación coordinada de acciones, de las distintas dependencias oficiales que intervienen, tanto en el programa de Inmatriculación Administrativa como en el de Prevención y Control del Desarrollo Urbano.

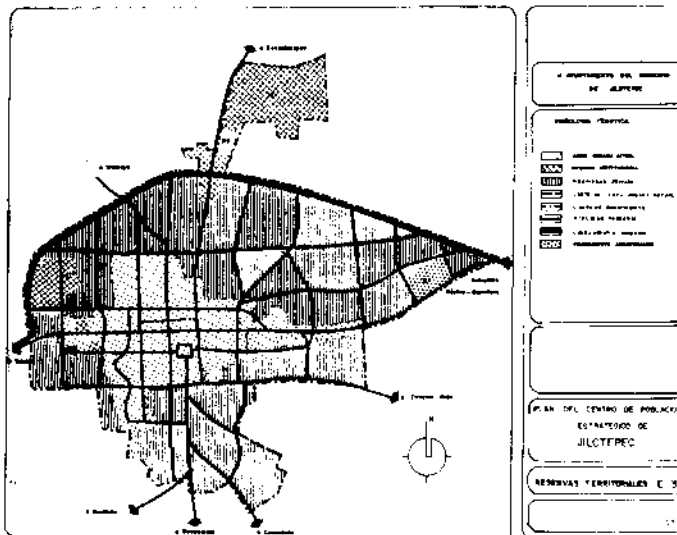
3.5.2. VIVIENDA

- Promover ante los organismos públicos relacionados con la construcción de la vivienda de interés social y las organizaciones sindicales, la construcción de vivienda terminada para venta y arrendamiento así como progresiva. En particular apoyar la ejecución de 800 acciones de vivienda terminada sobre la reserva institucional adquirida de la que 700 acciones las realizará AURIS y 100 ISSEMYM.
- Simplificar y agilizar el trámite de autorizaciones y promover la construcción de 7 641 viviendas terminadas y 5 212 viviendas progresivas, distribuidas de la siguiente manera: 1 385 - pies de casa y 3 830 lotes y servicios.
- Impulsar nuevas líneas de acción que reduzcan los costos de construcción a través de la constitución de bancos de materiales, cooperativas de vivienda y asesoría técnica, estableciéndose programas específicos con las autoridades municipales.
- Regularizar las 73 viviendas de la colonia campesina a fin de que puedan obtener sus escrituras.

3.5.3. INFRAESTRUCTURA

Realizar por parte del Gobierno del Estado a través de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento las siguientes obras y proyectos:

- Aumentar la captación del pozo " La Garita " a 15 litros por segundo
- Recuperar el pozo " Coscomate " para obtener un caudal de 30 litros por segundo.
- Construcción de un tanque de regularización con capacidad de 1 000 m³
- Proporcionar un gasto adicional de 100 litros por segundo para la demanda futura a corto plazo.
- Construir 5.0 Km. de líneas primarias de conducción de agua potable con diámetros de 8 a 12 pulgadas.
- Perforar el número de pozos que resulte necesario para satisfacer la demanda a largo plazo en las inmediaciones de San Pablo-Huantepec, sitio cuyo potencial es importante.
- Construcción de la red de drenaje necesaria para satisfacer los requerimientos a corto, mediano y largo plazo.
- Construir colectores en los márgenes de barranca y arroyos para evitar las descargas de aguas negras en los escurrimientos naturales, principalmente en el arroyo " Colorado ", y construir una planta de tratamiento en la zona de Bexcani Bajo, principal confluencia de cuerpos de agua.



3.5.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE

- Iniciación de la construcción del segundo cuerpo del libramiento urbano (8 km).
- Adecuación de la calle Héroes 2 de Abril para integrar un par vial 2.5 km.
- Mejoramiento de las siguientes calles para la integración de un circuito vial primario:
 - . Miguel Alemán Sur 450 m.
 - . Hombres Ilustres Norte 600 m.
 - . Nicolás Bravo Sur 670 m.
 - . Independencia Oeste 1.25 Km.
- Integración de un sistema de transporte urbano que articule a Jilotepec con las localidades de Dexcani Bajo, Coscomate, del Progreso y Xihaya, promoviendo la participación del Municipio.
- Preservar los derechos de vía del libramiento urbano y la carretera Ixtlahuaca - Autopista México - Querétaro.

3.5.5. EQUIPAMIENTO

- Definir a nivel de diseño urbano las características y funcionamiento básico para la localización del equipamiento regional, - las acciones para el corto plazo son:
 - . Mercado público y zona para tianguis, 6 950 m2.
 - . Bodega de IMPECSA, 3 500 m2.
 - . Clínica de enlace ISSEMYM, 2 000 m2.
 - . Centro de Servicios Administrativos (CROSA), 6 000 m2.
 - . Centro de Justicia, 4 000 m2.
 - . Unidad Deportiva, 4 000 m2.
 - . Clínica-Hospital
 - . Reubicación del Centro de Readaptación Social, 1.0 Ha.
 - . Habilitación de la Unidad " Jorge Jiménez Cantú " como casa - de la cultura.
 - . Terminal de autotransportes foráneos y urbanos, 11,500 m2.
 - . Centro de Atención Psicopedagógica de Edad Preescolar.

3.5.6. MEDIO AMBIENTE E IMAGEN URBANA

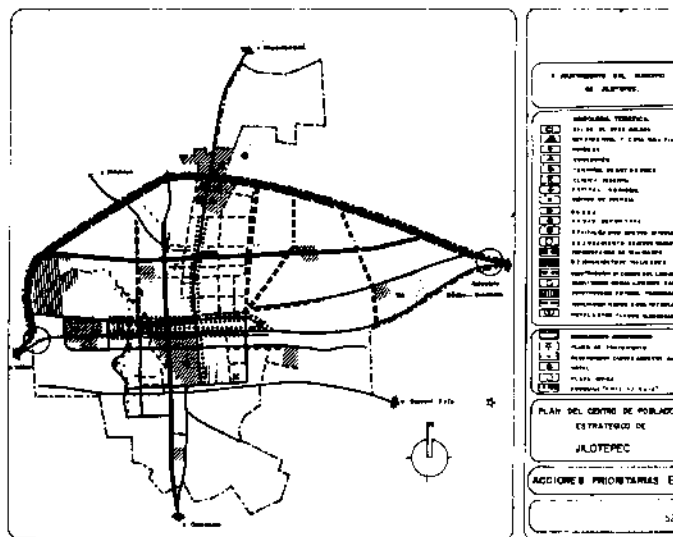
- Revitalizar la zona típica de la localidad 11,12 has.
- Construcción del vivero municipal
- Regeneración de los cauces de arroyos y canales de riego existentes.
- Condicionar el funcionamiento de las industrias a instalarse - para evitar la contaminación ambiental, normando mediante un - reglamento bajo el control municipal, la evacuación de desechos sólidos, líquidos o gases contaminantes.
- Forestar las áreas destinadas para parques urbanos y plantear - un diseño de funcionamiento.
- Condicionar las nuevas construcciones y las ampliaciones y modi - ficaciones de viviendas, comercios y edificios dentro del perí - metro de la zona típica para mantener la imagen tradicional de

la localidad.

- Aprovechar los derechos de vía de vialidades, canales y arroyos para forestar y jardinar , de manera que se generen sendas de - recreación para la población.

3.5.7. PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

- Difundir ampliamente las disposiciones contenidas en este Plan - con objeto de que la población tenga un claro conocimiento de - las formas en que puede participar para su consecución, así co - mo las oportunidades y limitaciones que en el mismo se estable - cen.



3.6 Normas sobre infraestructura, Equipamiento Urbano, Estacionamiento de Vehículos e Imagen Urbana.

3.6.1 Normas de Imagen Urbana para la Zona Típica.

- No se permitirán subdivisiones menores de 120 m2.
- La altura máxima de las construcciones será de 3 niveles o 10 m. de altura, ocupando hasta el 70% del predio.
- Los techumbres serán a dos aguas (inclinadas) preferente - mente con material de teja y " pecho de paloma " .
- Las fachadas frontales deberán integrarse a la cinta urbana de la que forman parte; por lo que no podrán tener remeti - mientos respecto al alineamiento de la calle, a excepción - de los zaguanes que deberán contar con un tratamiento inte - grado al de la fachada.
- La fachada deberá respetar el estilo arquitectónico, así - como el uso de los materiales del centro histórico como son: tabique, madera, aplanado fino, rústico o repellido y teja.
- En los elementos de cancelería se permitirán con perfiles - de hierro estructural o tubular, fierro forjado o madera, - prohibiéndose la utilización de perfiles de aluminio - - - dorado, pinturas plateadas o doradas.
- Todo vano solo podrá tener forma rectangular o cuadrada y - deberá ir marcado (chambrana).
- No se permitirán marquesinas hacia la vía pública.
- Sólo se permitirán balcones abiertos y remates arquitectó - nicos típicos, volados a la vía pública pero que no rebasen

más de 50 cm. a partir del alineamiento oficial.

- Se recomiendan anuncios en placas de madera, prohibiéndose los luminosos.
- Todo baldío tendrá que ser bardeado a una altura no menor de 3.0 metros.
- El pavimento de las calles, andadores y espacios abiertos, deberá tener un tratamiento adecuado en su selección de materiales, con el fin de proporcionar una ambientación urbana típica, tales como: Empedrado con piedra bola, concreto, adoquín y adocreto, prohibiéndose la utilización del asfalto.
- Los arcos serán preferentemente de un mismo estilo, a fin de unificar la imagen.
- El mobiliario urbano deberá integrarse a las características típicas del lugar.

3.6.2. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

El espacio para estacionamiento se proporciona al usuario en tres diferentes formas: El que ofrece en la vía pública, en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y que debe ofrecerse en cada edificación, de acuerdo al tipo de uso y superficie de construcción.

C O N C E P T O

- Habitación

- En vivienda unifamiliar, 1 cajón por cada 100 m². de construcción.
- En vivienda plurifamiliar, 1 cajón por cada vivienda, además de prever 1 cajón por cada 4 departamentos.

- Servicios

Administración

- Oficinas de Gobierno 1/50 m². Sup. rentable
- Financieras y sucursales de banco 1/40 m². Sup. rentable
- Oficinas profesionales, administrativas, agencias. 1/50 m². Sup. rentable

- Comercio

- Almacenes, bodegas, depósitos. 1/75 m². Sup. rentable
- Depósitos de gas y combustible 1/300 m². Area total-terreno
- Gasolineras 1/cada 2 bombas Area total
- Central de abastos 1/150 m². Sup. cubierta
- Rastros y módulos de abasto. 1/150 m². Sup. cubierta
- Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales para construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc.

De menos de 50 m². de exposición y venta. No requiere

De más de 50 m². de exposición y venta 1/50 m². Sup. de exposición y venta

- Tienda departamental 1/50 m². Sup. de exposición y venta

- Mercado 1/75 Sup. cubierta

- Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, - lavanderías, tintorerías, talleres de costura, de reparación de artículos del hogar, sastrerías, - estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc.

De menos de 50 m². de atención al público

No requiere

De más de 50 m². de atención al público

1/50 m².

Sup. atención al público.

- Talleres de reparación, lavado y lubricación de vehículos

1/60 m².

Sup. cubierta

- Centro de integración juvenil familiar, orfanatos, asilos, - y casas de cuna

1/60 m².

Sup. construida

- Educación y Cultura

- Guarderías 1 + 1 auto/aula
- Jardines de niños primarias 1 + 1 auto/aula
- Escuela para niños atípicos 1 + 3 autos/aula
- Secundarias 1 + 2 autos/aula
- Instituciones científicas, - centros y laboratorios de - investigación. 1/60 m². Sup. construida
- Jardines botánicos y zoológicos 1/1000 m². Area total del terreno
- Centros de exposición 1/60 m². Area de exposición
- Museos, galerías de arte y planetarios 1/60 m². Area cubierta para usuarios.

- Servicios para la recreación

- Cafés y fondas mayores de 50 m². 1/30 m². Area de atención al público
- Restaurantes mayores de - 50 m². 1/30 m². Area de atención al público
- Cantinas y bares mayores de 50 m². 1/10 m². Area de atención al público
- Teatros, cines, auditorios, salas de concierto y centros de convenciones 1/10 espectadores
- Teatros al aire libre, ferias y circos 1/15 espectadores
- Centros comunitarios y culturales 1/30 m². Sup. construida
- Centros sociales 1/50 m². Sup. construida
- Clubes campestres y de golf 1/1000 m². Sup. construida
- Canchas deportivas 1/75 m². Area de cancha
- Clubes deportivos 1/62 m². Area total de instalaciones
- Estadios, hipódromos, plazas de toros, lienzos charros 1/15 espectadores
- Albercas, pistas de patinaje, boliches 1/50 m². Areas total de instalaciones
- Billares, gimnasios, deportes acústicos 1/50 m². Area total de instalaciones

- Alojamiento

- Hoteles y moteles 1/cuarto
- Servicios Mortuorios
- Cementerios 1/1000 m². Area total del terreno
- Mausoleos 1/50 m². Sup. construida
- Crematorios, velatorios 1/50 m². Sup. construida

Comunicaciones y Transporte

- Terminal de autobuses foráneos 3/cajón de abordaje

- Comunicaciones		
. Correos, teléfonos, telégrafos	1/25 m2.	Sup. construida
- Industria		
. Industria separada, vecina y -mezclada	1/125 m2.	Sup. cubierta
- Espacios abiertos		
. Plazas, explanadas, jardines-parques metropolitanos, regionales y nacionales	1/1000 m2.	Area total del terreno
- Industria	1/250 m2.	Area total del tramo.

DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS:

- En el estacionamiento para visitas los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación se sujetará a estudio y resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y del H. Ayuntamiento. En todos los casos deberá cubrirse la demanda de estacionamiento a satisfacción de las dependencias antes mencionadas.
- Estas normas se podrán reducir hasta en un 75% de dichos requerimientos en distritos populares. En el centro histórico, corredor urbano, subcentro urbano y centros distritales, se aplicará el 100%.
- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrán reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.
- Las medidas de espacio de estacionamiento para coches grandes serán de 6.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en cuyo caso el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes, pudiendo en un 50 % ser de 4.80 por 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenderán áreas de circulación.
- En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera tal que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberán establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.
- En caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayas de acceso para no interferir la circulación vial.

3.6.3 NORMAS ADOPTADAS PARA LA ESTRUCTURA VIAL

SECCIONES MINIMAS DE LA ESTRUCTURA VIAL

- Para andadores peatonales sección mínima 3.00 m.
- Para vialidad local sección mínima 8.00 m.
- Para vías colectoras sección mínima 12.00 m.

3.6.5. SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA

- Agua Potable
- Dotación por medio de hidrantes públicos uno por cada diez viviendas
- Drenaje Sanitario
- Dotación de red de drenaje conectada a un colector general

3.6.6. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO

- Educación
- Jardín de Niños

Número de aulas	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
3	924 m2.	240 m2	2,310	350 m.
6	1,485 m2.	420 m2	7,020	350 m.

- Primaria

Número de aulas	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
6	1,850 m2	420 m2	1,144	350 m.
12	2,320 m2	960 m2	6,500	350 m.

- Secundaria

Número de aulas	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
18	7,600 m2.	3,180 m2.	47,760	670 m.

- Salud
- Clinica

No. de consultorios	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
4	760 m2	300 m2.	27,040	670 m.

- Clínica Hospital

No. de consultorios	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
14	2,260 m2	1,050 m2.	100,000	1,340 m.

- Abasto

Tianguis Mercado

Número de puestos	Sup. del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
20	1,260 m2	280 m2	2,600	335 m.
60	1,260 m2.	840 m2.	7,800	335 m.

- Recreación

Jardín Vecinal

Superficie del terreno	Superficie construida	Población servida	Radio de Influencia
2,500 m2.	50 m2.	2,500	670 m.
5,000 m2.	90 m2	5,000	670 m.

EPILOGO

El presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se considerarán, para todos los efectos legales, como partes integrantes de este Plan, mismos que se refieren a: Clasificación del Territorio y Estructura Urbana; Zonificación de Usos y Destinos del Suelo; Reservas Territoriales; Acciones Prioritarias; Vialidad y; Restricciones Estatales y Federales.

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

Este Plan en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular por intermedio de la Comisión de Planificación y Desarrollo del Municipio, habiendo sido aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Jilotepec.

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Jilotepec fue aprobado por la H. LEGISLATURA DEL ESTADO de México en Sesión de fecha 13 de enero de 1987. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.O. Diputados Secretarios:

PROF. HECTOR LUNA CAMACHO.

EL TAPALO DE JILOTEPEC

INTRODUCCION.

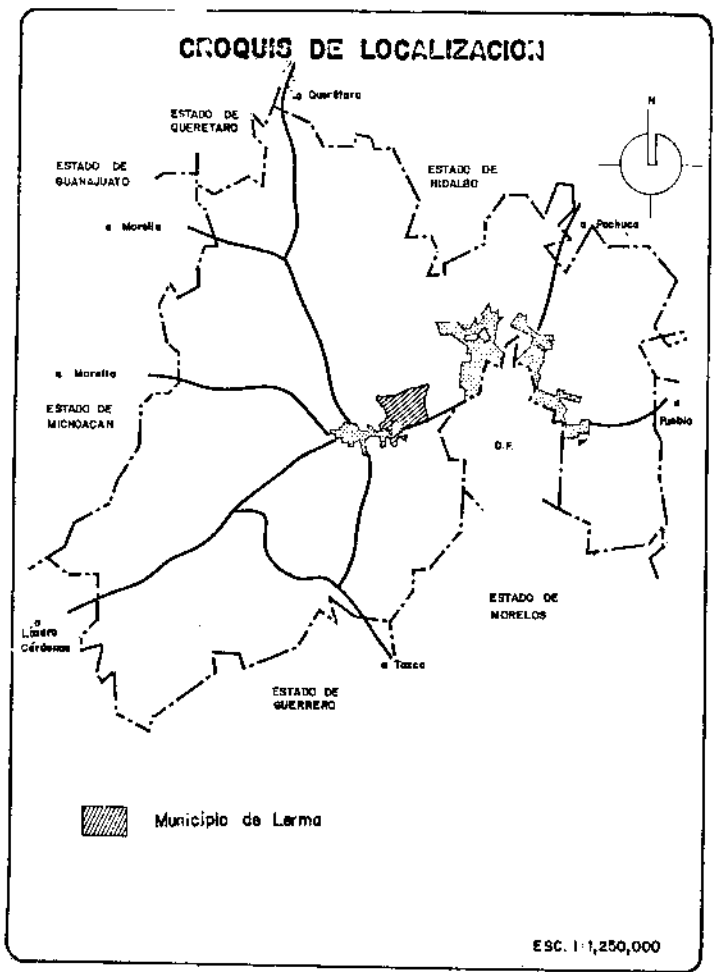
El Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, señala a Lerma como Centro Estratégico de Crecimiento, le sigue en importancia a la capital del estado y es uno de los 12 centros de población que conforman el Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma.

Lerma y sus alrededores conforman una zona con una ubicación privilegiada y de extraordinario valor estratégico para la desconcentración puente.

Las tierras son ideales para crear en el corto plazo un desarrollo autónomo puesto que están dadas las condiciones previas para lograrlo; sus excelentes comunicaciones carreteras con la capital del estado, las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco y el Distrito Federal a través de la carretera México-Toluca en el sentido oriente - poniente; la carretera Lerma - Tenango del Valle en el sentido norte - sur; acueductos; líneas de alta tensión, comunicaciones telegráficas y telefónicas; su parque industrial y el corredor industrial Toluca-Lerma como mercado de trabajo en expansión; la presencia de la Sierra de las Cruces con un paisaje y características ambientales únicas hacen muy atractivo el lugar, a la vez que impide la conurbación con la ciudad de México y con ello la dilapidación de tierras agrícolas y forestales. Todo lo anterior, resume la extraordinaria vocación que tiene Lerma para constituirse en un centro de servicios de nivel estatal en relación con la capital del estado y las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco (eje oriente-poniente) y como centro concentrador de servicios de nivel subregional en relación con Tenango del Valle, Santiago Tianguistenco, Ocoyoacac y Xonacatlán como parte del Sistema Urbano del Valle - Toluca-Lerma (eje norte-sur). Lerma se localiza precisamente en el cruce de estos dos ejes de desarrollo.

El Plan de Centro de Población Estratégico de Lerma, da respuesta a los lineamientos del Plan Estatal mediante cuatro previsiones básicas.

1. La consolidación y ampliación del parque industrial existente.
2. La consolidación y ampliación de las funciones habitacionales de Lerma de Villada y sus barrios. Dado que el centro de población tiene limitaciones físicas y concretas para crecer extensivamente es necesario disponer de áreas de crecimiento intensivo e inmediato aparejando el mejoramiento de la traza urbana actual y los servicios necesarios para la nueva población.
3. La creación en los terrenos conocidos como la Isla de Lerma del centro de servicios de nivel estatal. Este centro incluye un complejo de equipamientos de excelencia y cobertura regional entre los que destacan: un centro de compras y exposiciones, club de industriales, un hotel, oficinas públicas y privadas y un hospital de 144 camas. Al norte de La Isla, y en los terrenos adyacentes al cruce de la carretera México-Toluca y la carretera Lerma-Tenango se zonifica el equipamiento subregional dentro del cual destacan: La unidad deportiva, centro comunitario, central de abastos y rastro, así como la ter-



minal multimodal de transporte, que incluye la estación del tren suburbano Naucalpan-Toluca.

4. La zona conocida como Lerma Alto, es un sitio privilegiado por su ubicación, cobertura forestal, vistas panorámicas y comunicaciones. El plan preve la creación de un distrito de vivienda residencial de alto nivel con servicios complementarios compatibles y propios para este tipo de uso así como para proyectos especiales, club de golf, club hípico, club de tenis, institutos de investigación y educación de nivel superior, oficinas corporativas y hospitales de especialidades.

El contenido del plan comprende la descripción de la situación actual de la zona manifestando su problemática, los objetivos particulares que se pretenden con este nuevo desarrollo urbano, la estrategia con sus políticas y lineamientos de acción; la zonificación del área urbana con las características a las que quedan sujetas en aspectos tales como las densidades de construcción, zonificación de usos y destinos, las áreas de reserva y los límites del crecimiento urbano; y las normas específicas para el desarrollo urbano.

Los resultados que se persiguen tendrán como consecuencia la redensificación de las áreas urbanas, la protección de las zonas de recarga acuífera; la instalación de servicios, la transportación de pasaje sin escalas interurbanas; la reducción de la contaminación atmosférica; el tratamiento de aguas residuales previa su descarga en los cuerpos de agua y el manejo apropiado de los desechos sólidos.

1.1. BASES JURIDICAS.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Lerma forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos en la entidad, conforme lo previene la Fracción III del Artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, y está integrado en el Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma (Artículo 4, Fracción II de la misma Ley).

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

El Plan es aprobado coordinada y concurrentemente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, así como por la Legislatura de la Entidad, conforme a lo establecido en los Artículos 11, Fracc. III: 12, Fracción I; y 13, Fracción III de la Ley de referencia, siguiéndose al efecto el procedimiento contemplado en el Artículo 27 de la misma Ley. Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley, en cuanto a la conformación del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación

de las áreas urbanas, de las reservas territoriales y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Lerma.

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

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

2. SITUACION ACTUAL.

La Ciudad de Lerma se localiza apenas a 15 Kms al oriente de la capital del Estado, sobre la carretera federal México-Toluca, la cual se convierte en Paseo Toluca desde el Río Lerma hasta Toluca. Es cabecera municipal y está considerada por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano como uno de los 12 centros de población estratégicos del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma (SUVTL), en el cual habrán de residir entre 2.8 y 3.1 millones de habitantes, 150,000 para el largo plazo.

El municipio de Lerma pertenece al Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma Tultepec, Amomulco y Lerma Alto-San Miguel Ameyalco-, tuvieron una tasa anual promedio de crecimiento de 1.7%. La población pasó de 10,525 hab. en 1970 a 12,123 hab. en 1980.

La población estimada en 1985 fue de 15,287 hab, y, de continuar con su tendencia histórica de crecimiento, Lerma contará para 1988 con 17,634 hab. lo que significaría un aumento de 2,347 personas respecto de la población actual, número muy bajo si se compara con los recursos de suelo urbanizable y la subutilización actual de los predios urbanos, pues la densidad bruta resulta del orden de 23 hab/ha.

TENDENCIA HISTORICA DEL CRECIMIENTO POBLACIONAL

	A Ñ O S					
	1970	1980	1985	1988	1990	2000
Lerma actual,						
Parque Industrial y La Isla	3 428	4 079	5 410	6 409	7 175	12 621
San Pedro Tultepec	3 582	4 240	5 620	6 656	7 450	13 092
Amomulco	443	524	707	846	944	1 636
San Miguel Ameyalco	2 799	3 280	3 550	3 723	3 843	4 503
T O T A L	10,252	12,123	15,287	17,634	19,412	31,852

Estructura Actual del Empleo.

Lerma es una localidad que se ha ido transformando de centro agrícola en otro en donde predominan los servicios. En 1970, el sector primario absorbía el 47.4% de la población económicamente activa (PEA); le seguía en importancia el sector industrial con el 28%, en último lugar, el sector servicios con el 24.6%. Actualmente, la distribución estimada de

La PEA es de 37.9%, 31.3% y 30.8% para los sectores de servicios, agropecuario e industrial respectivamente.

La población del distrito urbano de San Pedro Tultepec, salvo las personas que se dedican al comercio local y los jóvenes que trabajan en las empresas cercanas, la mayoría está vinculada al trabajo de la tierra, lo cual crea un ambiente social campesino, semejante al que prevalece todavía en Amomulco.

Niveles Actuales de Ingreso.

Predominan en Lerma los estratos con bajos niveles de ingreso. Se estima actualmente que el 63% de la PEA percibe ingresos iguales o menores al salario mínimo (vsm); el 28%, entre 1.1. a 3.0 vsm; y, sólo el 9% alcanza ingresos superiores a 3.0 vsm.

Hay una correlación entre la distribución del ingreso y la actividad económica en la cual labora la población. Los más bajos ingresos son recibidos por los campesinos y los empleados no especializados que trabajan dentro del sector servicios. Los salarios entre 1.1 y 3 vsm se perciben dentro del ramo manufacturero, mientras que los ingresos superiores corresponden al personal directivo de los diversos sectores productivos.

2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

El territorio del Centro Estratégico de Lerma incluye todo el paraje Industrial Lerma; una franja de aproximadamente 3 km de ancho situada inmediatamente al norte de la carretera federal, que se extiende hacia el este hasta la cota 2,700 msnm y los límites con el municipio de Ocoyoacac; por el sur incluye a San Pedro Tultepec, en tanto que por el oeste llega hasta el camino a San Mateo Atenco.

Orografía.

Sobre el promontorio más alejado que se desprende de la Sierra de las Cruces, tomó asiento el antiguo poblado de Lerma. El 90% del terreno ocupado está constituido por areniscas; el resto corresponde a la sobre-elevación de roca basáltica, al sur del poblado, sujeta a una intensa erosión pluvial. La cota corresponde a los 2,570 msnm, con pendientes suaves que ascienden hacia Amomulco, situado junto al pie de la serranía, 2.2 km al este del centro tradicional de Lerma.

Por su parte, San Pedro Tultepec está asentado en un promontorio compuesto de arenas y conglomerados también a 2,570 msnm. Ambos montículos debieron haber sido en tiempos prehistóricos islas, pues están rodeados de los terrenos aluviales del actual Valle de Toluca, el altiplano más elevado del país, en algunos puntos, registra 2,683 msnm.

Hacia el este del actual centro histórico de Lerma, sucesivas erupciones volcánicas originadas en la Sierra de las Cruces, crearon terrazas superpuestas de roca basáltica, comprendidas entre los 2,600 y 2,700 msnm, que

penetraron como penínsulas en el desaparecido lago de Toluca. Aquí la pendiente natural llega a 2.0% con una inclinación que permite el desagüe hacia el Valle. Esta pequeña meseta, muy adecuada para el crecimiento planeado de la Ciudad de Lerma, de 10.5 Km² aproximadamente, termina, por un lado, en la cota 2,600 msnm a partir de la cual el terreno descende de abruptamente y forma cañadas ocupadas por el bosque natural y, por el otro, en la cota 2,700 msnm donde la sierra vuelve a presentarse con sus altas pendientes.

La zona de San Miguel Ameyalco, al noroeste de la anterior, se asienta sobre terrenos relativamente planos, aluviales en su parte poniente con agricultura de temporal, los cuales presentan ventajas para el desarrollo habitacional de tipo social progresivo principalmente. Hidrología.

De la sierra se derivan muchos escurrimientos que terminan en el Valle. Los materiales arrastrados por ellos durante milenios, debido a las lluvias; las cenizas arrojadas por la actividad volcánica y la vegetación calcinada, transformaron el antiguo y profundo lago, primero en una zona pantanosa y, después, en un fértil valle que ocupa una superficie de 4,500 Km² aproximadamente.

Al norte de los límites urbanos de Lerma, el manto de aguas freáticas es superficial. Quedan todavía sitios con láminas de agua permanentes en toda época del año; son lugares inundables durante el período de lluvias, razón por la cual se recomienda que el crecimiento urbano respete la cota 2,570 msnm, por debajo de la cual no debieran autorizarse fraccionamientos ni permitir el establecimiento de colonias.

San Pedro Tultepec también está rodeado de zonas inundables; hacia el sur, los terrenos están ocultos por una lámina de agua permanente. La humedad natural de estas tierras permite recoger abundantes cosechas anuales, sobre todo de maíz, que se cultiva en los alrededores.

Por el extremo occidental de la ciudad, circulan de sur a norte las aguas del Río Lerma, con un caudal al que se le sustraen 14.2 m³/seg. aproximadamente, destinados al abastecimiento de agua de la Ciudad de México.

El suministro de agua a la capital del país depende en un 34% de la cuenca de Lerma, surcada por varios cientos de kilómetros de acueductos que sustraen el agua del subsuelo mediante pozos, o la toman directamente de las corrientes fluviales. Esto ha traído aparejado la restricción del desarrollo de todo el Valle de Toluca, tanto agropecuario como industrial, en beneficio del altiplano de México. Ahora se busca detener ese proceso dadas las condiciones desfavorables que han resultado por la alta concentración urbana en el Distrito Federal y las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán-Texcoco.

2.3. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.

Agua Potable.

El crecimiento urbano no tiene limitaciones desde el punto de vista de la capacidad potencial de abastecimiento de agua: el Río Lerma, el acueducto que pasa por Amomolulco, y los ricos acuíferos de la zona, garantizan el suministro de agua para una población 20 veces superior a la actual. Sin embargo, se hará necesario proyectar una red de agua integral para toda la ciudad de Lerma, a construir por etapas según avance su urbanización, porque la que existe es inadecuada para sustentar el crecimiento urbano que el Plan Estatal de Desarrollo Urbano le tiene definido.

Actualmente Lerma cuenta con una red de agua potable constituida por tuberías de 1.5" y 2.0" de diámetro, a través de la cual se distribuye agua extraída por dos pozos profundos, uno localizado al sureste, por Amomolulco, y otro al norte. En el centro del poblado hay un tanque elevado para almacenamiento de agua y regulación del abastecimiento, con una cobertura del servicio para el 100% de la población que habita en el centro de la Ciudad, y 50% de la que vive en La Isla. Este modelo de distribución de agua se repite en Tultepec con una red propia, sin conexión con la anterior.

Drenaje.

La red sanitaria tal como está ahora es insuficiente e inapropiada; además de dar servicio al 70% de la zona céntrica de Lerma y del barrio de Tultepec, y al 30% de Amomolulco y La Isla, las descargas de aguas negras se vierten al cauce del Río Lerma sin tratamiento alguno o se hacen a cielo abierto en los terrenos inundables con el subsiguiente efecto de contaminación de los espejos de agua y mantos freáticos.

Para la ciudad que se planea a futuro, se necesitará la ejecución de un proyecto que incluya una planta para tratar las aguas negras antes de ser vertidas al Río. El drenaje pluvial significaría un problema-costoso de resolver si se planea considerar como áreas urbanizables, los terrenos inundables. Los encharcamientos serían cotidianos durante la estación de lluvias por tres aspectos; las superficies cubiertas por el concreto y pavimentos disminuirían las filtraciones; los bordos de protección del cauce del Río Lerma, elevan el nivel de sus aguas por encima del terreno natural e imposibilitan el desalojo por gravedad de las aguas de lluvias, se requeriría un sistema de bombeo permanente, que sería costoso de operar; y la alta precipitación pluvial, alrededor de 1,040 mm por año.

En la zona alta de Lerma, aún sin urbanizar, el problema que se prevee es el de los costos de inversión elevados para introducir la red de drenaje, y también la del agua, por la naturaleza del subsuelo que es de roca basáltica.

El Parque Industrial Lerma cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales que por su localización y el tipo de productos que le llegan,

no logra funcionar adecuadamente, generándose olores muy desagradables, permanentes, que perturban a los habitantes de la ciudad y, en ocasiones, perceptibles desde el Pasco Tollocan.

El terreno del Parque Industrial tiene un parteaguas a la mitad del mismo, en el sentido oriente-poniente y la planta de tratamiento de aguas está situada en la parte baja de uno de ellos por lo que no se tratan las aguas residuales de todo los establecimientos industriales; los restantes, vierten sus residuos, tóxicos muchos de ellos y difíciles de degradar, al río con los consecuentes riesgos que esto representa para la salud humana.

Otro aspecto del drenaje del Parque Industrial, que tiene que ver con la naturaleza de los residuos, es que la red de drenaje ni la planta de tratamiento están construidas para conducir sin corroerse, todo tipo de residuos que se le vierten. Como de hecho no hay restricciones, los fabricantes desalojan por la red, indiscriminadamente, todos sus residuos industriales, deteriorándola. Tampoco ponen ningún cuidado con los residuos sólidos y todos que se van depositando a cielo abierto sin ningún control.

Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

En general, el 100% de los distritos habitacionales de Lerma cuenta con el servicio de energía eléctrica. Las posibilidades de ampliación para responder a las necesidades futuras de su crecimiento, no representan ningún problema pues varias líneas de alta tensión cruzan la ciudad y en Amomolulco se cuenta con una subestación.

El servicio de alumbrado público es suficiente para las necesidades actuales pero se encuentra falta de mantenimiento.

La extensión de la cobertura del servicio telegráfico y telefónico, aunque deficitario, no implicaría mayores dificultades dado que la ciudad está atravesada también por este tipo de líneas.

DOTACION ACTUAL DE INFRAESTRUCTURA

INFRAESTRUCTURA	POBLACION SERVIDA (%)
Agua Potable	90
Drenaje	85
Electricidad	100
Alumbrado Público (1)	100
Pavimentación	40

(1) Deficiente mantenimiento.

2.4. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.

La traza vial de Lerma se apoya en la antigua carretera México-Toluca que funciona como eje longitudinal del centro de la ciudad y recibe el nombre de Av. Hidalgo. Por ella circula el tránsito regional que se

suma al local.

Salvo la Av. Limbarejo, paralela a la anterior, las demás calles son discontinuas, tanto en el sentido norte-sur, como en el oriente-poniente, entorpeciendo la fluidez del tránsito local, no obstante que la anchura de las calles es la adecuada considerando el volumen del tránsito local.

Hay una sola calle, al poniente de la plaza central, que es perpendicular a la carretera federal y es utilizada por los conductores para salir de la ciudad.

La vialidad en San Pedro Tultepec gira en torno a los caminos interurbanos. Tiene una calle principal bastante consolidada por los comercios ahí establecidos; es la única vfa pavimentada; fuera de ella, las otras calles son terracerfas que se extienden entre casas dispersas hasta desaparecer en las milpas. Es un barrio prácticamente peatonal; el transporte público de pasajeros que circula es el foráneo, y el sistema troncal de transporte.

La vialidad interna del Parque Industrial es satisfactoria, no así su acceso. Sólo una vfa lo conecta al Paseo Tollocan, insuficiente por el tránsito pesado que circula por ese tramo, los automóviles que son numerosos, muchos de los cuales utilizan este camino para llegar al poblado de El Cerrillo Vista Hermosa, habitado por unas 4,300 personas. Si no se diversifican las entradas al Parque, a medida que vaya saturándose, resultará más conflictivo y peligroso, máxime que este tramo se continúa hacia el sur, atravesando el Paseo Tollocan, para comunicar con San Mateo Atenco y Santiago Tianguistenco.

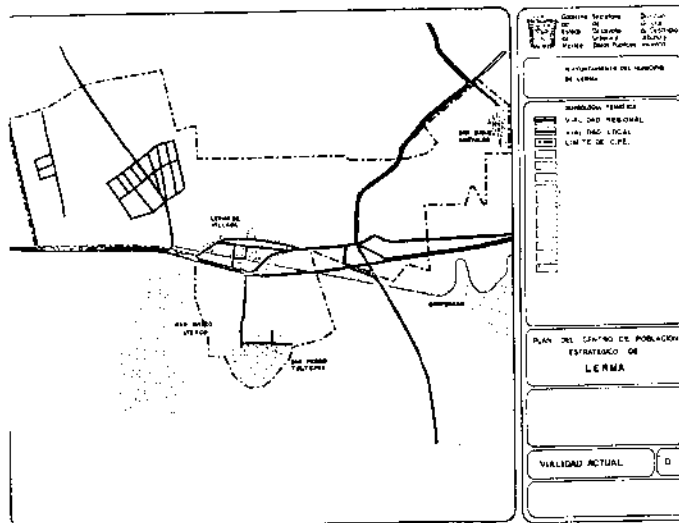
Este cruce deberá rediseñarse, inclusive evaluando los beneficios derivables de una intersección a desnivel que, eliminaría los recorridos largos, complicados y peligrosos, que sortean los conductores para llegar a Lerma o partir de ahí.

Para sustentar un ulterior desarrollo urbano, es necesario que la ciudad cuenta con una red vial diferenciada (primaria, secundaria y local), ampliada a los terrenos en breña y baldíos actuales.

Lerma es, desde el punto de vista de las comunicaciones regionales, un nodo de alto valor estratégico formado por la carretera de seis carriles y la vfa férrea México-Toluca; la carretera Tianguistenco-Sta Marfa - Atarasquillo y Xonacatlán, la cual se prolonga intercomunicando todas las poblaciones que se localizan al pie de las sierras que rodean al Valle de Toluca, formando un dilatado anillo de circulación regional.

El centro de Lerma y el distrito urbano de Tultepec están intercomunicados por dos caminos de 2.5 km de longitud cada uno.

Esta diversidad de carreteras que pasan por la Ciudad Lerma, traen aparejada también la dificultad para llegar o salir de la ciudad. Los conductores que provienen de Toluca, para entrar a Lerma toman un retorno que desembocan en el carril de alta velocidad en sentido inverso de la



circulación, México-Toluca, muy transitada y con visibilidad restringida para incorporarse rápidamente a él. Es un cruce a nivel muy peligroso que tendrá que complementarse con otras opciones de acceso a la ciudad, o relocalizarse para poder atender las necesidades de incremento de tránsito que se inducirá cuando la ciudad crezca como se considera en este Plan.

Lerma es la terminal del Sistema de Transporte Troncal Toluca-Lerma, uno de los más transitados del Estado. Sus horas de máxima afluencia de tránsito van de las 7:00 a 9:00 horas, y de las 17:00 a las 20:30 Hrs., coincidiendo con el horario de entrada y salida de los obreros que trabajan en la fabricas instaladas a lo largo del Paseo Tollocan.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

El Centro de Población Estratégico de Lerma no tiene aún una estructura urbana bien definida. Básicamente son áreas urbanizables aisladas, de tipo rural y el Parque Industrial.

AREA URBANA ACTUAL

Distrito Urbanos	Superficie (Ha)
Lerma y La Isla	108.3
San Pedro Tultepec	130.0
Amomolulco	13.7
San Miguel Ameyalco	26.0
Parque Industrial	382.2
Ocupada	16.6
Reserva Equipada	105.6
TOTAL	660.2

Existe una importante área industrial pero aislada físicamente de los pueblos. Están los pueblos, pero dispersos, escasamente comunicados y poco poblados. Hay terrenos aptos para el desarrollo urbano, existe la demanda de vivienda y se necesita descentralizar la población de los municipios del Estado de México conurbados con el Distrito Federal, pero no está construido el soporte urbano en el centro de población para coadyuvar a resolver esa situación.

La estructura actual de Lerma tal cual se esboza hoy en día, es muy sen

cilla. Es una calle principal que concentra el equipamiento y los servicios, y divide a la ciudad en dos mitades que se ensancha en su parte central donde esta el Palacio Municipal, el Zócalo, dos iglesias y los comercios ahí establecidos, todo lo cual forma un incipiente centro urbano.

En San Pedro Tultepec, la calle principal es el centro de este barrio, con contados comercios y servicios para atender la demanda local. En Anomolulco la estructura urbana es aún más incipiente, un mínimo reducido de tiendas a la orilla de la carretera es todo lo que se manifiesta, más la estación de bombas del Departamento del Distrito Federal y la subestación eléctrica.

2.5.1 Usos del Suelo

El área urbana actual de Lerma es de 660.2 ha. El uso prevaeciente es el industrial con 404.1 ha, equivalente al 63.7% de la superficie total, de las cuales 21.9 has corresponden a industria dispersa fuera del Parque Industrial.

USO ACTUAL DEL SUELO DE LERMA

USOS	LERMA Y LA ISLA	TUL-TEPEC	AMOMO-LULCO	PARQUE IND.	AMEYAL CO.	T O T A L	
						ha	%
Habitacional	56.8	86.1	7.7	-	22.0	172.6	26.1
Servicios	4.7	4.9	-	-	4.0	13.6	2.1
Industria	21.9	-	-	382.2	-	104.1	61.2
Espacios Abiertos	0.5	39.0	-	-	-	39.5	6.0
Baldíos	24.4	-	6.0	-	-	30.4	4.6
TOTALES	108.3	130.0	13.7	382.2	26.0	660.2	100.0

Fuente: Estimaciones en base a fotointerpretación

En segundo término, esta el uso habitacional con 172.6 ha. En su mayoría son casas unifamiliares edificadas en lotes extensos, de lo que resulta una baja densidad de población, de 59.7 hab/ha, sin considerar las superficies del Parque Industrial. Al norte de la ciudad y fuera de sus límites, en terrenos que son inundables y desprovistos de servicios municipales, se está gestando un asentamiento irregular, la colonia Guadalupe, en el que viven 200 familias aproximadamente, el cual debería reubicarse dentro del perímetro urbano porque de lo contrario atraera más pobladores, aquellos de baja capacidad adquisitiva, y el desarrollo urbano planeado de Lerma. Quedaría tácitamente comprometido, reapareciendo las mismas distorsiones urbanas de las ciudades que por muchos años crecieron sin un ordenamiento previamente concebido.

2.5.2. Características del Equipamiento y los Servicios Urbanos.

El equipamiento y los servicios urbanos son suficientes para la po

blación actual a excepción del cementerio que requiere ampliarse, y el tianguis que seguirá siendo insuficiente mientras no se termine de construir el mercado.

En el centro de la ciudad, el jardín de niños, la escuela primaria y la secundaria, integran el equipamiento educativo. La clínica y el hospital constituyen el equipamiento para la salud. El equipamiento para la administración pública cuenta con el Palacio Municipal y el correo; no hay oficina de telégrafos y el equipamiento para el abasto se reduce, además del tianguis sabatino, un almacén de granos. Por otro lado, la comunidad ha manifestado la necesidad de áreas verdes, campos deportivos, la creación de una casa de la cultura, así como la adecuación del auditorio para fines múltiples.

Tultepec, en función a su tamaño está bien equipado, tiene en lo que a equipamiento educativo se refiere, un jardín de niños, dos escuelas primarias y una escuela secundaria. Como equipamiento para la salud, cuenta con una clínica de la Secretaría de Salud y un consultorio médico con farmacia. Hay además un salón de usos múltiples para reuniones; un panteón; una capilla y una parroquia, ambas con su respectivo atrio.

El equipamiento para la industria lo constituye el Parque Industrial Lerma situado en la porción oriental de la Ciudad y del Río Lerma. Es una extensa planicie que cuenta con vialidades e infraestructura apropiada para el establecimiento y funcionamiento de plantas industriales; las cuales ocupan 76.6 Ha.

El Parque Industrial tenía una superficie original de 252.15 Ha., pero recientemente aumentó a 359.85 Ha. por la adquisición de tres reservas territoriales para uso industrial, una al oriente que llega hasta la margen izquierda del Río Lerma, de 34.8 Ha., y otras dos hacia el norte, de 32.9 Ha. y 40.0 Ha. Cabe señalar que los predios rústicos localizados al lado poniente del límite actual del Parque, poseen las mismas características de este, es decir, manifiestan una vocación por el uso industrial de manera que, a largo plazo, el Parque Lerma podría ampliarse a 551.7 Ha., más del doble de su tamaño original, aún dejando una franja de este suelo en el sentido norte-sur como espacio abierto, para interrumpir la continuidad entre el corredor industrial Toluca-Lerma y este Parque Industrial.

Esta reserva potencial (191.85 Ha.) más de reserva equipada (305.6 Ha.) son una garantía para la política de desconcentración de población, por la posibilidad de crear nuevos empleos permanentes que atraerán inmigrantes provisionalmente asentados en alguna de las 17 ciudades periféricas conurbadas a la ciudad de México. Por otro lado permite que todas las reservas urbanas localizadas en los demás distritos de la ciudad de Lerma, se destinen a satisfacer las necesidades de usos habitacionales y de servicios indispensables para estructurar su crecimiento e impulsar su desarrollo.

2.5.3. Características de la Vivienda.

Las viviendas que predominan son de tipo popular-medio; están en condiciones aceptables y alojan 5.8 personas cada una en promedio. Generalmente las casas están habitadas por sus respectivos dueños quienes ganan de 1.0 a 2.5 vsm; cuentan con todos los servicios.

La vivienda precaria era escasa hasta hace poco tiempo, pero recientemente ha aumentado su número con la aparición de la colonia Guadalupe, mencionada antes, que se caracterizan, además de la tenencia irregular del suelo, por los materiales de construcción de las casas que son perecederos; la deficiente infraestructura y porque, generalmente, están habitadas por personas cuyo ingreso es menor al salario mínimo.

La vivienda residencial tampoco es numerosa. Esta edificada casi siempre en la zona más antigua de la población que cuenta con una red vial en buenas condiciones. Esta construida en lotes de 250 m2 o más, y es habitada por personas cuyos ingresos están por encima de 5 vsm.

2.6. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

Para resolver la presente problemática de Lerma, se requiere construir un mercado, ampliar el cementerio, instalar la oficina de telégrafos, hacer un parque deportivo, dotarla de áreas verdes y diferenciar el conjunto de calles de manera que haya más de una vía primaria se tenga una red de vías secundarias y dejar aquellas que sean estrechas y discontinuas, como calles locales; también es necesario mejorar los accesos a la ciudad.

Pero la principal problemática no la constituye el conjunto de deficiencias descritas, sino el hecho de estar subutilizada como ciudad. A ello concurre la infraestructura regional compleja, sin aprovechamiento local que sólo requieren de la creación de suelo urbano para que tengan una utilización decisiva en favor de la política regional de descentralización de las actividades económicas y de la estrategia de desconcentración puente, sobre todo para las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán- Texcoco.

Desde este punto de vista, la problemática de Lerma es otra, implicando que en el corto plazo haya que introducir factores que detonen el desarrollo urbano para que después, en el largo plazo cuando las metas planteadas se alcancen el crecimiento, se desacelere y estabilice.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1 Estrategia General.

La estrategia general para el desarrollo urbano de Lerma consiste en impulsar significativamente en el corto y mediano plazo las actividades industriales, la instalación de servicios diversificados de cobertura estatal y subregional y la realización de programas de vivienda anticipada y diversa que atienda a los distintos estratos de la población, todo lo

cual permite consolidar a este centro de población como una ciudad media dentro del patrón urbano del país y del Estado en el siglo XXI.

El centro de población estratégico de Lerma tendrá un nivel de servicios subregional complementando, a la vez, las funciones estatales de la capital de la entidad en virtud de su ubicación estratégica y el carácter particular que le confiere la disposición de recursos para su desarrollo. El impulso significativo a su crecimiento se orientará hacia el aprovechamiento de la infraestructura industrial instalada ampliando sus facultades y consolidando el corredor Toluca-Lerma como uno de los más importantes del Estado. Por otra parte, dado que la localidad se encuentra en un cruce de importancia nacional, estatal y subregional se impulsará la ejecución de proyectos de importancia estatal en materia de equipamiento comercial y de servicios de excelencia y cobertura regional en la zona conocida como La Isla de Lerma buscando una vinculación más estrecha con la ciudad de Toluca pero cubriendo los requerimientos básicos para que cumpla con su función asignada dentro del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma. Como centro estratégico de crecimiento, sus funciones habitacionales han sido diseñadas sobre tres bases fundamentales: la primera se refiere a su expansión territorial, no es posible sostener un crecimiento extensivo en la zona dadas las limitaciones concretas que presenta el territorio como son las áreas boscosas cercanas y las ciénegas ubicadas al norte y sur de la localidad; la segunda atiende al aprovechamiento óptimo de las áreas aptas para crecimiento urbano localizadas principalmente en torno al casco tradicional de Lerma, persiguiendo la consolidación de los barrios que lo integran y el mejoramiento de sus niveles de servicio e incorporando el crecimiento solo en aquellas zonas estratégicas que complementen sus funciones urbanas, logrando una eficiente mezcla de usos; la tercer línea se enfoca hacia el desarrollo de Lerma Alto, sitio privilegiado que cuenta con vistas panorámicas y zonas boscosas presentándolo como "balcón" susceptible de aprovechamiento con desarrollos habitacionales de tipo residencial con servicios complementarios de acuerdo a dicho nivel, ello es posible dado que es el sitio más próximo en comunicación con las 17 ciudades periféricas del valle Cuautitlán- Texcoco y la ciudad de México. Con estos antecedentes, se prevé para el centro de población estratégico de Lerma una población del orden de 150,000 habitantes para finales de siglo, en apoyo a la estrategia de desconcentración puente, población que se asentará sobre una superficie aproximada de 1 059.2 hectáreas distribuidas entre los distintos distritos urbanos de la siguiente forma:

SUPERFICIE DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO LERMA POR DISTRITOS .

DISTRITOS	SUPERFICIE	
	ha	%
Lerma Bajo	213.55	7.4
San Pedro Tultepec	130.00	4.5
Lerma Alto-Amomolulco	449.62	15.6
La Isla	172.03	6.0
San Miguel Ameyalco	94.00	3.3
Parque Industrial	645.00	22.4
Preservación Ecológica	1,172.22	40.8
T O T A L E S	2,876.42	100.0

3.2 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

El nivel de planeación inmediato superior del presente plan lo constituye el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual ubica a Lerma dentro del Sistema Urbano del Valle de Toluca-Lerma.

Una de las estrategias vertebrales del Plan Estatal es la de atraer, desconcentrando, a miles de familias asentadas en las 17 ciudades periféricas del Valle Cuautitlán-Texcoco conurbadas con la Cd. de México. La meta consiste en interesar a una población de alrededor de 1'300,000 hab. de dichas ciudades, para que se establezcan en el sistema urbano del Valle Toluca-Lerma, entre las cuales al corto plazo, Lerma es la segunda en importancia, después de la Capital del Estado.

Junto con la redistribución poblacional también debe darse la desconcentración industrial del Distrito Federal y las ciudades periféricas del Estado, hasta el SUVTL, donde existe una apropiada infraestructura para las industrias, sobre todo en la Ciudad de Lerma, y en el corredor industrial Toluca-Lerma.

3.2.1 Metas de Población.

Como resultado del análisis socioeconómico, y considerando las metas de población que para el sistema de ciudades del Valle Toluca-Lerma ha definido el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se especifica para la localidad de Lerma una meta poblacional de 150,000 hab. en el horizonte del siglo XXI.

3.3 OBJETIVOS

El Objetivo general del Plan es el de convertir a la Ciudad de Lerma en un centro de población estratégico que permita un crecimiento acelerado de su población hasta que alcance su meta poblacional, contribuya al aumento de la oferta en la región de vivienda para estratos altos, medio y bajos y ofrezca los servicios que necesita el desarrollo agropecuario e industrial de su zona de influencia.

Los objetivos específicos son:

ESTRUCTURA URBANA

- Estructurar el desarrollo urbano de Lerma en base a: un centro subregional de servicios en la Isla de Lerma, consolidar el centro histórico de Lerma de Villada; la consolidación de los subcentros de San Pedro Tultepec y San Miguel Ameyalco; un centro de distrito en Lerma Alto y 9 centros de Barrio distribuidos en San Pedro Tultepec (2), Lerma Alto (1); San Miguel Ameyalco (2) y en Lerma de Villada (4).

- Redensificar las áreas de la ciudad en concordancia con la capacidad de su estructura urbana, para que llegue a tener 150,000 hab. en el largo plazo.

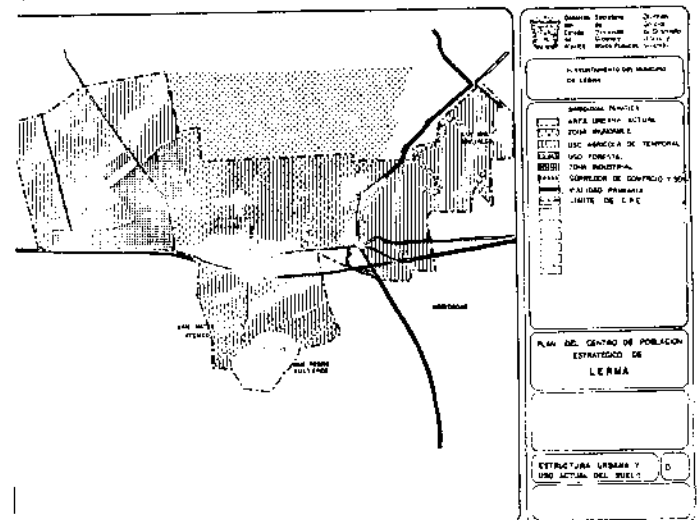
SUELO URBANO

- Contener el territorio urbano de la ciudad en 2,876.42 ha, de las cuales 660.2 ha corresponden al área urbana; 1044 ha, a reservas de suelo para su crecimiento futuro de las cuales 201.4 ha. corresponden a fraccionamientos autorizados en proceso de construcción y 1,172.2 ha como preservación ecológica.
- Conformar una oferta pública anticipada de reservas territoriales, para vivienda, infraestructura y servicios básicos.
- Redensificar el área urbana por medio de la saturación de 30.4 ha de lotes baldíos e iniciar la urbanización de 72.3 ha de reservas, para pasar de una densidad bruta de 23 hab/ha a 142 hab/ha en el mediano plazo.
- Normar el desarrollo de las reservas para que el crecimiento no se dé en forma dispersa sino concentrada, iniciándose en la zona central de cada uno de los distritos urbanos y ampliándose paulatinamente hacia la periferia.
- Propiciar el desarrollo de conjuntos habitacionales de interés social en las áreas nuevas principalmente en: La Loma, La Comunidad, Manuel Villada, San Antonio Vista Hermosa, Lavaderos, Milpa Grande y San Miguel Ameyalco. Igualmente propiciar el desarrollo de unidades habitacionales de tipo residencial y medio alto en Lerma Alto.
- Evitar la urbanización de terrenos en las zonas inundables principalmente donde se ubica la Col. Guadalupe.

- Reubicar la Col. Guadalupe.

VIALIDAD

- Dotar a la ciudad de una red de vialidades primarias.
- Construir las intersecciones a desnivel necesarias para articular adecuadamente la vialidad urbana con la regional utilizando el derecho de vía del acueducto de Lerma.



- Enlazar la red de vialidades del Parque Industrial con la vialidad urbana.

- Construir la estación multimodal de transporte colectivo regional al norte del vivero.
- Construir la estación de paso del tren rápido Toluca-Naucaupan, para que de servicio a nivel regional.

MEDIO AMBIENTE

- Conservar los bosques comprendidos dentro de los límites de la ciudad como espacios abiertos.
- Mejorar el sistema de tratamiento de aguas residuales del Parque Industrial.
- Incorporar al sistema de drenaje de la ciudad el tratamiento de aguas negras antes de ser vertidas al Río Lerma.
- Preservar las vistas y paisajes naturales que se disfrutan desde Lerma - Alto diseñando adecuadamente su red vial.

INFRAESTRUCTURA

- Dotar a la ciudad de redes de agua potable y drenaje cuya capacidad permita el desarrollo urbano planeado para Lerma que es del orden de 347 lts/seg. para 150,000 hab. a largo plazo.
- Realizar las instalaciones necesarias para aumentar el suministro de agua potable a la ciudad hasta una dotación de 200 lts/hab/dfa
- Instalar una planta de tratamiento de aguas negras.

EQUIPAMIENTO

- Crear un centro de servicios con equipamiento de excelencia, complementario al de la Capital del Estado, que albergue entre otros elementos importantes: un centro de convenciones y exposiciones; hoteles; centros comerciales; y oficinas públicas y privadas.
- Instalar equipamiento para servicios muy especializados de los sectores educativo, de salud, administración comercio y recreación, adecuados al nivel de población esperado entre los que destacan club de golf, club hípico, club de tenis, así como institutos de investigación, instalaciones educativas de nivel superior y hospitales de especialidades, los cuales se ubicarán principalmente en Lerma Alto.

3.4 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

3.4.1. Clasificación del Territorio.

En virtud del análisis desarrollado en el diagnóstico con relación a los usos de suelo existentes, las tendencias de expansión de la mancha urbana, la capacidad agrológica del territorio no urbano y, en su caso, la vocación que para la urbanización presentan algunas áreas, así como de las capacidades de instrumentación de programas de ampliación de

infraestructura, se clasificó el territorio del Centro de Población Estratégico de Lerma en tres áreas fundamentales:

- Área Urbana,
- Área Urbanizable, y
- Área no Urbanizable.

Las dos primeras zonas constituyen el total del suelo susceptible de ser desarrollado con usos urbanos. Se delimita por medio del Programa Pintesu Raya, el cual define el límite urbano.

Las áreas contenidas por el límite de crecimiento, sumadas al área urbanizable, constituyen el territorio del centro de población estratégico de Lerma.

Área Urbana. Se considera como tal, al territorio que en la actualidad se encuentra urbanizado y se extiende sobre 660.2 ha. Área Urbanizable. Esta se conforma por medio de la reserva territorial necesaria para el crecimiento del centro de población y suman 1044 ha. La reserva territorial se compone a su vez de 201.4 ha de fraccionamientos autorizados y no desarrollados aún, y por 842.6 ha de suelos de nueva incorporación de la ciudad, dispuestos para el crecimiento urbano.

Área no Urbanizable. Esta área la componen 1,172.2 ha de suelo inundable y de suelo que se aprovecha para la producción agropecuaria, sector del que todavía depende una buena parte de la población que vive actualmente en Lerma

3.4.2 Estructura Urbana.

La organización del centro de población estratégico de Lerma se dará a partir de la integración de tres zonas fundamentales. La consolidación de la zona industrial; la integración de la zona conocida como La Isla de Lerma donde se construirá equipamiento comercial y de servicios de excelencia con cobertura estatal y regional; la zona correspondiente a los distritos habitacionales representados por el casco tradicional de Lerma y Amomulco, Lerma Alto, San Pedro Tultepec y San Miguel Ameyalco, en los cuales se consolidarán un centro urbano, dos subcentros urbanos y se crearán nueve centros de barrio, todos ellos interconectados por un sistema vial que incluye redes regionales, primarias, secundarias y locales instalaciones de infraestructura regional que ahí existen, reforzado por el nuevo aeropuerto internacional, la alta potencialidad de creación de empleos y la disponibilidad de suelo y recursos naturales, le permite desarrollar su ascendencia regional sobre los pueblos vecinos para lo cual el Plan delimita áreas de interés público para ubicar instalaciones - -

CLASIFICACION DEL TERRITORIO

AREA FUNDAMENTALES DE LA CIUDAD	RESERVAS URBANAS (ha)	SUELO SUSCEPTIBLES DE DESARROLLO URBANO (ha)	TERRITORIO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE LERMA. (ha)
AREA URBANA ACTUAL		660.2	
Fracc. Autorizado pero no construido	201.4		
Reservas nuevas	842.6		
AREA URBANIZABLE	1044.0	1,044.0	
Suelo susceptible de desarrollo urbano		1 704.2	1 704.2
AREA NO URBANIZABLE			1 172.2
TERRITORIO DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO			2 876.4

financieras, comerciales, administrativas y de servicios para atender las necesidades de la región. Estas se prevén dentro del paraje conocido como la Isla de Lerma, la que cuenta, con una posición estratégica, excelentes comunicaciones y en la transición de las ciudades de México y Toluca.

La superficie total reservada para equipamiento regional es de 344.9 ha. de las cuales 257.65 ha se destinarán al equipamiento regional propiamente dicho, incluyendo el mejoramiento de la vialidad regional; y 87.28 ha a equipamiento especializado como centro de investigaciones, institutos de especialidades de la salud, instalaciones educativas de altos estudios y centros recreativos entre otros. Existe una superficie aproximada de 20.0 ha donde se realizarán 1600 acciones de vivienda en condominio para estratos medios.

Centro Urbano. El centro urbano de Lerma corresponde en su ubicación con el centro tradicional de la cabecera municipal. Reune los servicios y el equipamiento más importantes para la localidad. Se pretende que la circulación sea esencialmente peatonal y que la plaza, compuesta por el Zócalo, el Palacio Municipal, las Iglesias, las escuelas de educación básica, la biblioteca, el tianguis y el mercado (en construcción), se presente como un balcón que mire hacia el Valle de Toluca para hacer patente la vinculación de la ciudad y sus habitantes con su entorno natural.

Subcentros Urbanos. Los subcentros urbanos son dos, uno se localiza en Tultepec y el otro en San Miguel Ameyalco y se preve básicamente la consolidación de los actuales centros tradicionales. Ambos tienen funciones similares al centro urbano, aunque menos especializadas

El subcentro de Tultepec coincide con su calle principal, donde se concentra actualmente la actividad comercial. El subcentro de San Miguel Ameyalco quedará ubicado en la parte central de la población actual.

Centros de Barrio. En los centros de los barrios de Lerma de Villada, Lerma Alto, San Pedro Tultepec y San Miguel Ameyalco, se preve la instalación

de tiendas, escuelas, clínicas, restaurantes y otros servicios locales que complementen los proporcionados por el centro o subcentros urbanos. Su localización permite la satisfacción de necesidades básicas de los habitantes de las colonias circunvecinas, suprimiendo múltiples desplazamientos al centro de la ciudad.

En el distrito de Lerma, los cuatro centros de barrio, más o menos equidistantes del centro urbano, contarán cada uno con un jardín público. Dos de ellos ubicados en el desarrollo habitacional de AURIS conocido como Manuel Villada, darán servicios a la población del norte de la ciudad, la zona nueva de crecimiento, uno al oriente y el otro al poniente. Los otros dos ubicados en los barrios de la Merced y la continuación de la calle Flores Magón en el entronque con la vía del ferrocarril, atenderán la parte ya habitada de la ciudad: el correspondiente al barrio de la Merced incluirá la escuela primaria y guarderfa existentes; el que se desarrollará en la prolongación de la calle Flores Magón, estará en contacto con la vialidad primaria propuesta como acceso a Lerma, junto a las fábricas y a la unidad deportiva que propone el Plan.

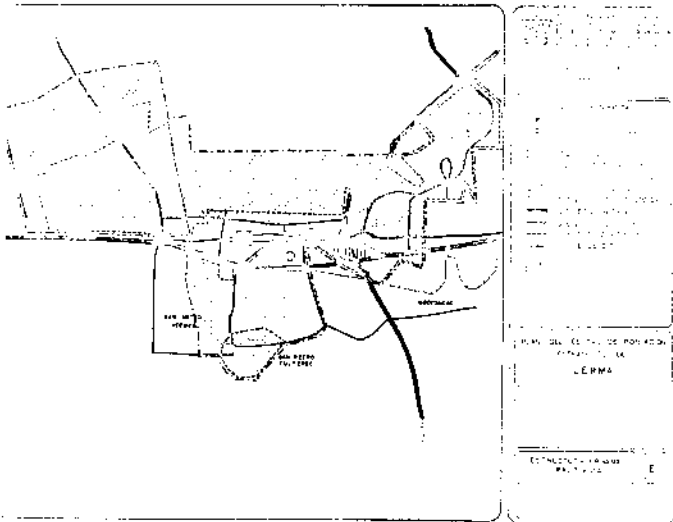
El centro de distrito y el centro de barrio de Lerma Alto se localizan en un mismo eje longitudinal, paralelo a la carretera federal, de esta manera, como el distrito es alargado, la distribución del equipamiento urbano y los servicios cubrirán en forma homogénea las necesidades de la población futura.

Distritos Habitacionales. En estas zonas se distribuirá el desarrollo de vivienda para la población futura y se dosificará la mezcla de usos de acuerdo a las características de cada uno. Los distritos habitacionales son cuatro correspondiendo a las localidades de Lerma de Villada, Lerma Alto, San Pedro Tultepec y San Miguel Ameyalco.

Distrito Industrial. Las áreas para usos industriales de la Ciudad de Lerma suman 645.0 ha, el 22.4% de la superficie total. Es un porcentaje relevante que bastaría para calificar a la ciudad como eminentemente industrial. Sin embargo, gracias a la integración de extensas áreas verdes, Lerma aprovechará la potencialidad económica de su sector secundario sin comprometer la belleza natural de su habitat, ni el confort de vivir en un ambiente sano.

No hay reservas para ampliar los predios industriales en los distritos habitacionales pero si se conservarán las industrias establecidas o ya autorizadas a la fecha de la aprobación del Plan.

Las reservas territoriales para las nuevas plantas industriales están dentro del propio Parque Industrial; son 305.6 ha de lotes con infraestructura y 169.5 ha adicionales por urbanizar. Solo se incorporarán 50.0 ha correspondientes al predio conocido como "Rancho La Bomba", de las cuales 25.0 ha es reserva adquirida por el Gobierno del Estado para uso industrial. Dicho predio se encuentra ubicado al norte del parque industrial Lerma no contando aún con urbanización primaria.



Estructura Vial.

Vialidad Regional.

La Ciudad de Lerma cumplirá mejor su papel estratégico dentro del - SUVTL conforme avancen las inversiones públicas para la construcción de las obras de transferencia del tránsito local con el regional. Estas se rán complementarias a las vías ya establecidas para minimizar costos al eliminar los excesivos recorridos actuales y lograr, en lo posible, que el tránsito directo de la carretera federal prosiga su camino con un - mínimo de interferencias con el tránsito local, y con el máximo de se - guridad para ambas corrientes vehiculares cuando tengan que entremezclarse. De ésta manera el Plan recomienda que la carretera Toluca-Lerma funcione, en ese tramo, como una carretera urbana expresa, de acceso controlado, para lo cual se hace necesario lo siguiente:

a) Carretera Federal México-Toluca:

- Eliminar el retorno actual frente a Lerma situado en curva, pues le falta visibilidad y es corto el carril de aceleración, por lo que los conductores que parten de Lerma hacia Toluca, son obligados a entrar inmediatamente al carril de alta velocidad de la carretera federal con un elevado riesgo de entrar en colisión con el tránsito directo México-Toluca.

- Construir dos retornos en sustitución del anterior. Uno antes de llegar al Río Lerma para quienes salgan del centro de Lerma y se dirijan a México. El otro, más al poniente del retorno actual, en el tramo recto, será para los vehículos con destino al centro de Lerma. Estos retornos permanecerán en servicio mientras no se construyan el paso a desnivel previsto para Amonolulco sobre el derecho de vía de Acueducto Lerma.

- A largo plazo rectificar el trazo del brazo norte de la carretera federal con todos sus carriles laterales, para que esté contiguo al brazo sur. Esta inversión permitirá incorporar el territorio actual de la Isla al desarrollo integral del Centro de Población Estratégico de Lerma.

b) Caminos Estatales y Locales:

- Acondicionar el camino que viene desde Río Hondito y llegar a la plaza principal de Lerma pasando por Amonolulco, para hacerlo funcionar como vía primaria de la ciudad y par vial en combinación con el brazo norte de la carretera federal, una vez que éste deje de ser parte de ella. Con esta disposición todos los pueblos alineados a ambos lados de la carretera, convertidos en distritos o barrios de la ciudad de Lerma, estarán funcionalmente intercomunicados.

- Construir, también paralela a la carretera federal, una carretera local que intercomunique a los pueblos al sur de la misma, en el sentido oriente-poniente, desde San Mateo Atenco hasta Ocoyoacac, pasando por San Pedro Tultepec y San Pedro.

- Ampliar en Amonolulco el tramo de la carretera estatal para facilitar el tránsito hacia las estaciones terminales.

- Construir otro acceso al Parque Industrial Lerma para aliviar el funcionamiento del único que existe actualmente.

- Mejorar la carretera Santiago Tianguistenco-Xonacatlán para convertirla en una vía interregional de primer orden como eje de comunicaciones de las ciudades y pueblos que rodean el Valle de Toluca y se asientan al pie de las sierras.

- Construir dos accesos directos entre la red vial de la zona céntrica de Lerma y la carretera federal, en el sentido norte-sur, una a la altura del panteón, y la otra, junto a los predios industriales de la zona urbana de Lerma.

- Comunicar los distritos de San Pedro Tultepec y el centro urbano de Lerma, con la vía norte-sur, aprovechando el camino que existe actualmente.

- Establecer una vía paralela a la carretera federal, en Lerma Alto, a la altura de los terrenos de AURIS.

c) Tren Rápido de Pasajeros Toluca-Lerma-Naucalpan.

- La alternativa de localización del tren rápido con mayores posibilidades de llevarse a cabo, lo sitúa al norte del poblado y del Parque Industrial; el terraplen de la vía servirá como una protección adicional contra las inundaciones. La terminal de transporte multimodal del tren rápido, autobuses y camiones foráneos y taxis, quedaría instalada en la por

ción norte del rancho Alta Empresa. El cruce con la carretera a Xonacatlán se verificaría en un paso alejado de Amomulco, que sería a desnivel si - la frecuencia de los viajes del tren y el volumen del tránsito carretero - lo justifican.

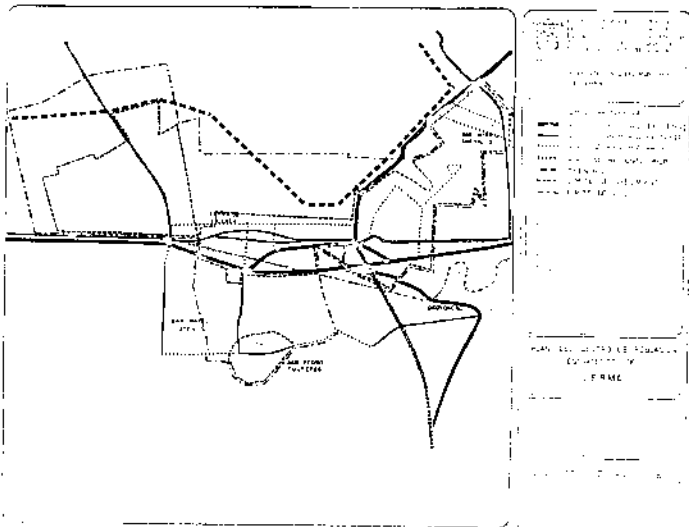
Vialidad y Transporte Locales.

La vialidad urbana, independientemente de permitir la movilidad de personas, vehículos y carga, es un factor que corrige el mal funcionamiento de una ciudad o ahoga su crecimiento si no está bien diseñada y diferenciada.

El Plan propone una estructura vial de tipo reticular y jerarquizada, que respete las características esenciales de la actual red vial, pero que en la medida de lo posible se adecue a la carretera México-Toluca y al Parque Industrial de Lerma que se localiza en la margen izquierda del Rfo.

Forman parte de la vialidad primaria del distrito de Lerma tres avenidas - en el sentido oriente-poniente, y tres en el sentido norte-sur. Se han de lineado así para facilitar la entrada y salida de Lerma al tránsito local, y para permitir la circulación preferencial al interior de la ciudad. Dos de las primeras a cada lado de la plaza principal y recorren casi toda la ciudad, desde el Parque Industrial hasta Lerma Alto; una es la continuación del camino local que procede desde Río Hondito y la otra, es el brazo norte de la carretera federal, toda vez que se haya construido un tramo - equivalente para sustituirlo, junto al actual brazo sur de esa carretera.

Otra vía primaria, oriente-poniente, se construirá en la parte nueva de la ciudad y formará un arco con las dos vías primarias orientadas en el sentido norte-sur de las cuales, la que está al poniente, será el acceso natural para los vehículos procedentes de Toluca. Los autobuses foráneos harán este recorrido al dirigirse a su terminal, sin verse obligados a pasar por el centro. La otra vía primaria norte-sur, está entre las dos anteriores y funcionará también como acceso a la ciudad.



En Tultepec la red primaria es muy simple; por un lado estará la carretera que unirá a San Mateo Atenco, con San Pedro Cholula y, por el otro, el camino que comunica a Tultepec con La Isla.

En Lerma Alto la red primaria la formarán dos calles semicirculares que - naciendo en la carretera federal, se internan en el terreno siguiendo aproximadamente las cotas 2,650 msnm y 2,610 msnm; y una que atraviesa el territorio de la ciudad y continúa hasta San Miguel Ameyalco.

Las calles de la red secundaria subdividen los grandes espacios servidos por las vías primarias descritas antes. Comunican entre sí al centro y subcentros urbanos, con los centros de barrio. Se recomienda que existan al menos tres de estas vialidades en el sentido oriente-poniente y 10 en la dirección norte-sur.

El resto de las calles de dimensiones modestas, son integrantes de la red de vialidades locales. Con ella se concluye la subdivisión del suelo urbano por vías públicas y se fomenta la densificación poblacional.

3.4.3. Usos y Destinos del Suelo: su Zonificación y Normas.

A partir de la estructura urbana prevista para el Centro de Población Estratégico de Lerma, el Plan establece la diferenciación de 17 tipos de zonas de las cuales tres se identifican como áreas predominantemente habitacionales, dos de usos mixtos, siete de equipamiento, una industrial, dos de espacios abiertos, una para vialidad regional y una de preservación ecológica.

Para efectos de lo anterior, se adopta la tipología de zonas que aparece en el Cuadro Clasificación de Usos del Suelo.

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

TIPOLOGIA DE ZONAS	LERMA ALTO	LERMA	TULTEPEC	LA ISLA	S. MIGUEL AMEYALCO	PRESERV. ECOLOG.	TOTAL	% DEL TOTAL	% POR USO
HABITACIONAL									
Social P.					35.0		35.0	19.1	1.4
Resid.	134.92						134.92	71.1	24.7
Tradicito.	13.66	94.72	111.58		19.14		245.96	131.1	44.7
Condmin.		19.48		20.0			39.48	21.0	18.1
Viv. con Servicios	21.50		12.60				34.10	18.1	6.1
SUBTOTAL	173.08	174.18	124.18	20.0	61.0		550.44	299.1	100.0
EQUIPAMIENTO									
C. Depto.		5.00					5.00	0.9	11.9
Preparat.		1.36					1.36	0.2	3.8
Centro de Barrio	6.70	7.23			5.0		18.93	3.4	52.5
Disperso		0.21	0.87				1.08	0.2	3.0
Existente		4.72	4.35				9.07	1.6	26.8
SUBTOTAL	6.70	19.52	5.62		5.0		36.84	6.7	100.0
USOS MIXTOS									
Regional				87.28			87.28	15.7	100.0
SUBTOTAL				87.28			87.28	15.7	100.0
EQUIPAMIENTO ESPECIALIZADO									
Industria		219.50					219.50	39.9	100.0
SUBTOTAL		219.50					219.50	39.9	100.0
ESPACIOS ABIERTOS									
Parque		14.70					14.70	2.7	100.0
SUBTOTAL		14.70					14.70	2.7	100.0
RESERVA									
Reserva					26.60		26.60	4.8	100.0
SUBTOTAL					26.60		26.60	4.8	100.0
OTROS									
Reserva					124.50		124.50	22.6	100.0
SUBTOTAL					124.50		124.50	22.6	100.0
TOTAL				14.70	241.70		399.40	72.6	100.0

TIPO DE ZONAS	TERMINAL ALTO	TERMINAL BAJA	TERMINAL PTE.	TERMINAL ISLA	S. MIGUEL AMEYALCO	PARQUE INDUSTRIAL	RESERVA ECOLÓGICA	OTRA	TOTAL	DESA
TERMINAL ALTO	5.96				78.8			11.95	21.7	
TERMINAL BAJA	27.15			26.80		41.40		122.75	79.1	
TERMINAL PTE.	52.15	5.95		76.80	28.0	44.40		136.20	5.4	100.0
RESERVA PARA VISUALIDAD REGIONAL										
TERMINAL PTE.			39.15					36.15	1.4	
TERMINAL ISLA				38.15				38.15	1.9	
ZONA DE RESERVA ECOLÓGICA										
TERMINAL PTE.						1177.22		1177.22		
TERMINAL ISLA						1172.27		1172.27	40.8	
TOTAL	449.62	213.55	130.00	178.03	94.0	645.10		1172.72	2876.42	100.0

POBLACION Y NORMAS HABITACIONALES

TIPOS HABITACIONALES	LOCALIDAD	SUP. (ha)	POBLA. (hab.)	DENSIDAD (hab/ha)	NO. DE VIV.	VIV. M2
H.1 Residencial	L.A.	135.92	15,288	112.0	2,548	1X400
H.2 Tradicional	Am.	13.66	2,868	210.0	478	1X200
H.3 Viv. con Serv.	L.A.	21.50	6,450	300.0	1,075	1X150
Subtotal	L.A.	171.08	24,606	144.0	4,101	-
H.2 Tradicional	L.	94.72	19,890	210.0	3,315	1X200
H.4 Condominial	L.	79.46	47,676	600.0	7,946	1X70
Subtotal	L.	174.18	67,566	388.0	11,261	-
H.4 Condominial	I.	20.0	8,000	400.0	1,600	1X100
Subtotal	I.	20.0	8,000	400.0	1,600	-
H.5 Tradicional	T.	111.58	23,430	210.0	3,905	1X200
H.6 Viv. con Serv.	T.	12.60	3,780	300.0	630	1X150
Subtotal	T.	124.18	27,210	217.0	4,493	-
H.5 Tradicional	S.M.	26.00	5,460	210.0	910	1X200
H.7 Social Prog.	S.M.	35.00	17,400	497.0	3,000	1X70
Subtotal	S.M.	61.00	22,860	374.0	3,910	-
TOTAL		550.44	150,242	273.0	25,365	

L.A.: Lerma Alto

Am.: Amomotulco

L.: Lerma (zona céntrica)

I.: Tultepec

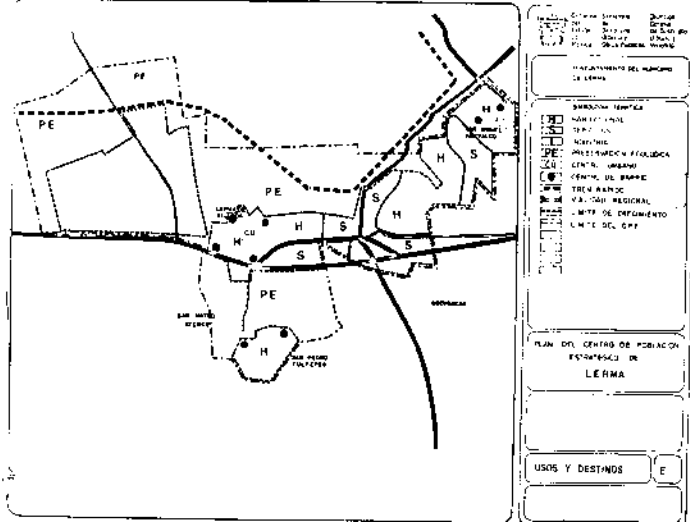
S.M.: San Miguel Ameyalco

I.: Isla

TABLA DE NORMAS SOBRE LOTES MÍNIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO 1/

NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO	UNIDADES DE EXPRESION	ZONAS						PREDIOS					
		M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	S1/S2	S3/S4	C1	I	PF
ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES SIN INCLUIR TAJAMOS	NIVELES	1	2	2	4	1	4	4	5	2	4	-	1
	EN METROS	3	6	6	12	3	12	12	15	6	12	-	3
SUPERFICIE MÁXIMA DE LOTES QUE PUEGA CONSTRUIRSE	PORCENTAJE DEL AREA DE LOTE	60	65	65	75	60	75	75	40	50	40	40	5
LOTE MÍNIMO QUE SE AUTORIZA EN SUBDIVISIONES	SUPERFICIE (M ²)	300	120	120	120	210	120	120	120	120	1000	5000	
	FRENTE EN METROS	10	7	7	7	10	7	7	7	7	7	20	

1/ La numeración de zonas corresponde al plano de estrategia E-2 (Usos y Destinos del Suelo).



El uso habitacional para que en el largo plazo habiten en Lerma 150,000 hab, consumirá 650.4 ha de las 2,876.4 ha que tiene la ciudad, equivalente al 19.1% de esa superficie. En el distrito de Lerma ocurrirán los mayores desarrollos habitacionales para dar cabida a 67 566 hab, mediante la utilización de 174.2 ha. Lerma Alto utilizará 171.1 ha para recibir a 24,606 hab; Tultepec, 124.1 ha para alcanzar una población de 18,876 hab; San Miguel Ameyalco captará sobre 61.0 ha a 22 860 hab; y la Isla de Lerma alojará sobre 20.0 ha a una población de 8 000 hab.

La construcción condominial prevalecerá sobre los otros tipos de uso habitacional. Tultepec conservará su estilo tradicional de casa-habitación con algunas viviendas de uso mixto con servicios.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

Con base a la estrategia de este Plan, es necesario dar los lineamientos de las acciones que deberán ejecutarse en el corto plazo (1986-1987).

Considerando algunas carencias en la capacidad instalada del equipamiento y espacios abiertos de Lerma, es urgente ir resolviendo estos problemas y fortalecer así, la estructura urbana planteada tanto para la ciudad como a nivel del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma. A continuación se señalan las acciones por realizar en términos de los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Lerma.

Suelo.

- Delimitar el área urbanizable con elementos físicos naturales o artificiales, fácilmente localizables, determinando los usos del suelo en el área no urbanizable de mayor riesgo a ser absorbida por el crecimiento urbano.
- Establecer coordinadamente, el Gobierno del Estado y el Municipio Lerma un programa de vigilancia continua sobre el límite de crecimiento del área urbana.
- Dictar las declaratorias de usos y destinos del suelo que habrá de desarrollarse en el corto y mediano plazos.
- Iniciar la adquisición de suelo urbano para integrar la oferta pública y contrarrestar la especulación.
- Adquirir de inmediato el derecho de vía que necesitan las comunicaciones regionales y la red vial primaria para garantizar su estructuración.
- Negar todo tipo de servicios municipales en suelos definidos como no urbanizables.
- Instrumentar el registro de excepción para aquellas construcciones establecidas antes de constituirse el límite de crecimiento urbano.
- Intensificar el uso del suelo habitacional en la nueva área de desarrollo urbano.

- Redensificar el área urbana existente.

Vivienda.

- Promover ante los organismos públicos relacionados con la construcción de la vivienda de interés social y las organizaciones sindicales, la construcción de vivienda para los trabajadores que laboran en el interior del Municipio, especialmente aquellos que lo hacen en las industrias establecidas en Lerma.

- Simplificar el trámite de autorización y promover la construcción de viviendas en las nuevas áreas de desarrollo urbano.

- Promover el mejoramiento de la vivienda por medio de asesoría técnica y bancos de materiales para vivienda ya construidas y del tipo progresivo.

- Permitir una densidad promedio hasta 250 hab/ha en el casco antiguo de la ciudad, pero aceptándose hasta 400 hab/ha en predios cuyo frente de a una vialidad primaria.

- Autorizar densidades netas superiores a los 250 hab/ha en la zona nueva de crecimiento urbano.

Industria.

- Evitar toda autorización para la instalación de nuevas industrias dentro del perímetro del área de desarrollo urbano.

- Conservar las industrias ya establecidas y en operación dentro del área de desarrollo urbano, consolidadas, que estén ocupando menos de 1 ha.

Vialidad y Transporte

- Dotar al centro de población de una red primaria que tenga una fácil y segura conexión con las carreteras, especialmente con la México-Toluca, de manera que no se mezcle el tránsito local con el regional.

- Construir la vialidad primaria que delimitará por el norte la expansión de la ciudad, comunicará con el Parque Industrial en la margen izquierda del Rfo, y se articulará por el sur con la carretera federal México-Toluca.

- Construir intersección a desnivel en el cruce de la carretera federal con Santiago Tianguistenco-Sta María Atarascuillo.

- Resolver adecuadamente la interconexión de las vialidades regionales, ferrocarriles, acueductos, líneas de alta tensión y de comunicaciones telefónicas y telegráficas.

- Rectificar el alineamiento del ramal norte de la carretera México-Toluca, para que quede junto al ramal sur.

- Reacondicionar los dos caminos que interconectan a San Pedro Tultepec con la zona céntrica de Lerma.

- Construir una carretera local en el sentido oriente-poniente, que comunique a San Mateo Atenco, con San Pedro Tultepec y Ocoyoacac.

- Construir la estación de paso del tren rápido Toluca-Naucaipan.

Equipamiento.

El equipamiento inmediato que ha de satisfacerse ha sido ya identificado por la comunidad y se encuentra definido en el cuadro anexo. En general su localización obedece a que se cuenta con disponibilidad de suelo para que se vayan estableciendo agrupados en el centro y subcentros urbanos, y centros de barrio para que sean accesibles a toda la población.

Infraestructura.

- Mejorar las condiciones actuales de dotación de servicios públicos de infraestructura así como instrumentar programas de mantenimiento y rehabilitación en las redes de infraestructura existentes.

- Introducir por etapas el servicio de agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público y pavimentación, en forma anticipada a la demanda que se generará de predios y viviendas de las áreas por urbanizar.

Planeación.

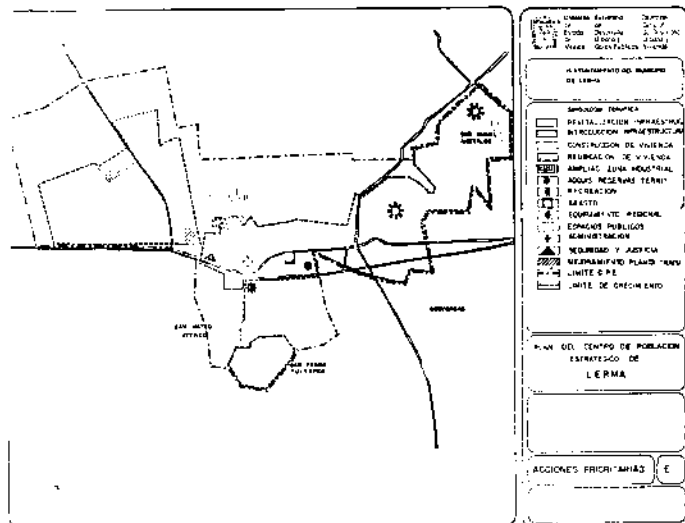
- Operar este Plan con la concurrencia del Gobierno del Estado y del R. Ayuntamiento de Lerma, y establecer conjuntamente los criterios específicos que complementen sus acciones y normas de control.

- Instrumentar los mecanismos para sancionar su actualización y modificación, acordándolos a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

- Controlar el desarrollo urbano en base a este Plan y fomentar su seguimiento por los particulares y autoridades correspondientes.

Participación de la Comunidad.

Difundir ampliamente las disposiciones contenidas en este Plan con objeto de que la población tenga un claro conocimiento de las formas en que puede participar para su consecución, así como las oportunidades y limitaciones que en el mismo se establecen.



3.5.1. PROGRAMAS A CORTO PLAZO.

De todas las consideraciones estratégicas presentadas en este documento, se hace necesario implantar a la brevedad posible los programas siguientes:

Programa de Orientación de los Asentamientos Humanos. Implica, en primer término, celebrar una consulta popular sobre el proyecto Centro de Población Estratégico de Lerma, gestionar su aprobación e inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad. Como consecuencia de lo anterior, se procederá a la formulación, aprobación y registro de las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo urbano dentro de las cuales estarán las correspondientes a: los límites físicos de la ciudad; del centro y subcentros urbanos, centros de barrio y las reservas urbanas para el equipamiento regional.

Programa de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano. Toda la zona urbana que se extienda al norte de la carretera federal, hasta colindar con el área de preservación ecológica (los terrenos bajos e inundables), constituyen la reserva territorial para el crecimiento de la ciudad. Conviene que el Estado, por sí o por medio de organismos paraestatales, adquieran una parte significativa de esas reservas para garantizar el desarrollo urbano de acuerdo con lo fijado por este Plan, para neutralizar de antemano el fenómeno de la especulación inmobiliaria y para apoyar con terrenos las acciones de vivienda que emprenda el gobierno local. Dentro de este programa, quedan involucradas las actividades del Instituto AURIS que lleva a cabo en Lerma, pues cuenta con una porción importante de esas reservas.

Programa de Urbanización. Abarca el proyecto y construcción o instalación de las redes de agua potable y drenaje, electricidad, alumbrado público y pavimentación en las reservas territoriales de la franja norte de la ciudad, con la pretensión de ofrecer suelo urbano a las instituciones que construyen vivienda y a las empresas interesadas en establecer servicios públicos. La urbanización completa de los terrenos de AURIS, será una de las metas prioritarias a realizar en la primera etapa de este Programa.

Programa de Vialidad y Transporte. En el corto plazo la ciudad contará con la red de vialidades primarias que permita el acceso a la salida expedita de Lerma y el desarrollo de los terrenos del Instituto AURIS. Lerma contará con un par vial y una calle principal paralela y al norte de la carretera. En materia de vialidad regional, se pondrán en servicio los dos retornos nuevos sobre la carretera federal, frente a Lerma, y quedará clausurado el actual; se instalarán semáforos en este tramo para restringir la velocidad y permitir la incorporación del tránsito al flujo regional, y viceversa; modificar el trazo de la carretera de Tianguistenco para mejorar el cruce a nivel con la federal; unir el camino a San Mateo Atenco con la vía que

lleva al Aeropuerto Internacional; y comunicar los pueblos de San Mateo Atenco con San Pedro Tultepec y Ocoyoacac.

Programa de Equipamiento Urbano. Este Programa tiene por objeto procurar la satisfacción de las necesidades más inmediatas y prioritarias en materia de servicios públicos. En el corto plazo habrá de dotarse a la ciudad de un mercado con plaza para tianguis, escuela preparatoria, campos deportivos en los terrenos baldíos al suroeste del pueblo y ampliarse el Palacio Municipal.

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

Requerimiento de Estacionamiento.

El espacio para estacionamiento se proporciona al usuario en tres formas diferentes: el que se ofrece en la vía pública, el que se ofrece en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, y el que se debe ofrecer en cada inmueble, el cual deberá cumplir con las siguientes normas de edificación y superficie de construcción.

PROPUESTA DE NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

TIPO DE INMUEBLE	M ² CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
1.1. * HABITACION UNIFAMILIAR	Hasta 100 De 101 a 150 De 151 a 250 Más de 250	1 cajón 2 cajones 3 cajones 4 cajones.
1.2. * HABITACION PLURIFAMILIAR	Hasta 100 De 101 a 150 De 151 a 250 Más de 250	1 cajón 1.9 cajones 2 cajones 3 cajones
2.1. * OFICINAS	- -	1 cajón/20 m ² construidos
TIPO DE INMUEBLE	M ² CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
2.2. BANCOS		1 cajón/15 m ² construidos
3.1. * COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	Hasta 120 Más de 120	No requiere. 1 cajón/40 m ² construidos
3.2. * COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	--	1 cajón/150 m ² i construidos
3.3. * COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	Hasta 120 Más de 121	No requiere 1 cajón/30 m ² construidos

TIPO DE INMUEBLE	M ² CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
3.4: TALLERES DE SERVICIO	Hasta 120 Más de 121	No requiere
3.5: BAROS PUBLICOS	--	--
3.6: COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION Y SERVICIO	Hasta 120 Más de 120	No requiere 1 cajón/30 m ² construídos
DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL		
3.7: ESTACIONAMIENTO PARA EL SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS	--	1 cajón/30 m ²
3.8: CENTROS COMERCIALES	--	1 cajón/30 m ² construídos
3.9 * MERCADOS	--	1 cajón/35 m ² construídos
3.10: CENTRO DE ABASTO	--	1 cajón/40 m ² construídos
3.11	--	1 cajón/40 m ² construídos
3.12 *ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS	Hasta 120 Más de 120 m ²	No requiere 1 cajón/25 m ² construídos
3.13: ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	--	1 cajón/25 m ² construídos
3.14: BODEGA Y DEPOSITOS MULTIPLES	--	1 cajón/74 m ² construídos
3.15: GASOLINERIAS	--	--
4.1.* CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	--	1 cajón/35 m ² construídos
4.2 * HOSPITALES Y SANATORIOS	--	1 cajón/2 camas

TIPO DE INMUEBLE	M ² CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
5.1.* EDUCACION ELEMENTAL PRIMARIA	--	2 cajones/aula
5.2.* EDUCACION MEDIA	--	3 cajones/aula
5.3.* EDUCACION MEDIA SUPERIOR	--	6 cajones/aula
5.4. EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION	--	12 cajones/aula
5.5. EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	--	12 cajones/aula
6. * INSTALACIONES RELIGIOSAS	--	1 cajón/125 m ² construídos
7.1.* CENTRO DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS	--	1 cajón/5 espectadores
7.2.* CENTROS CULTURALES	--	1 cajón/60 m ² construídos
7.3: INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES	--	1 cajón/265 m ² construídos
7.4. INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE	--	1 cajón/265 m ² construídos para espectadores
7.5: CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES	--	1 cajón/700 m ² de terreno
7.6. PARQUES Y JARDINES	--	1 cajón/100 m ² de terreno
8. * HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES	--	1 cajón/50 m ²
9. INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURADURIA DE JUSTICIA	--	1 cajón/50 m ² construídos

TIPO DE INMUEBLE	M ² CONSTRUIDOS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO
10.1 * FUNERALES Y VELATORIOS	--	1 cajón/15 m ² construidos
10.2 CEMENTERIOS	--	1 cajón/200 m ² de terreno
11.1 ESTACIONAMIENTOS	--	--
11.2 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	--	1 cajón/80 m ²
11.3 CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION	--	--
12. INDUSTRIA DE CUALQUIER TIPO	--	1 cajón/80 m ² construidos
13. EXPLOTACION DE BANCOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	--	--
14. INSTALACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y PISCICOLAS.	--	--
15. INFRAESTRUCTURA	--	--

- Estas normas se podrán reducir hasta un 50% de dichos requerimientos en los usos siguientes:
 - Habitación plurifamiliar con financiamiento de interés social, tipos Vis. 1 y Vis. 2.
 - Oficinas Públicas
 - Comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercios de materiales para construcción; mercados; establecimientos con servicio de alimentos con y sin venta de bebidas alcohólicas; iglesias y templos; centros de espectáculos culturales y recreativos, centros culturales, parques y jardines; hoteles, moteles y albergues; funerarias y velatorios localizados en fraccionamientos o colonias populares y sociales progresivas.
 - Centro de consultorios, hospitales e instalaciones para la educación, administrados por el sector público.
- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se pretendan establecer diferentes usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamientos, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento en diferentes horas.
- Las medidas de los espacios para coches grandes, sera de 5.0 x 2.4 mts. y para chicos, de 4.2 x 2.2 mts.; y se podrá permitir la oferta del 55% de estos últimos coches. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m² para vehiculos grandes y 19 m² para vehiculos chicos -- incluyendo la circulación.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón", en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehiculos será de 6.0 x 2.4 m para coches grandes, pudiendo ser un 55% de 4.8 x 2.4 m para coches, sin incluir las áreas de circulación necesarias.

* Las dimensiones de la superficie construida no incluyen circulaciones verticales ni estacionamientos a cubierto.

Normas Adoptadas para la Dotacion de Infraestructura y Equipamiento.

Normas Complementarias

Secciones Míminas de la Estructura Vial.

- En la vivienda plurifamiliar se deberá prever estacionamiento para visitas a razón de un cajón por cada 10 viviendas
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que, para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que, para sacar un vehículo, no sea necesario mover ningún otro.

- Las secciones mínimas de vialidades son las siguientes:
- Para andadores, la sección mínima es de 3.0 m.
 - Para vialidades locales, la sección mínima es de 12.0 m.
 - Para vías de penetración, la sección mínima es de 15.0 m.

Servicios Míminos de Infraestructura.

Los servicios mínimos de infraestructura son los siguientes:

- Para el agua potable: dotación de un hidrante público por cada 10 viviendas
- Para el drenaje sanitario: dotación de red de drenaje conectada a un colector.

Servicios Mínimos de Equipamiento.

Los servicios mínimos del equipamiento responden a las normas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno Federal y a las del Departamento del Distrito Federal que se presentan en el siguiente Cuadro. En el apartado 3.5.1.5. se definen cuales son las que se aplican al equipamiento de Lerma.

NORMAS PARA EL EQUIPAMIENTO URBANO

EQUIPAMIENTO	NORMA DEL DDF		NORMA DE LA SEDE	
	hab/ unidad	Superficie m ²	hab/ unidad	Superficie m ²
SECTOR EDUCATIVO				
Guardería	28 000	960	28 000	960
Jardín de Niños	10 530	1 900	7 000	1 220
Primaria	8 650	7 000	7 200	5 850
Secundaria	41 760	9 000	27 000	6 000
Preparatoria	120 000	13 000	100 000	11 325
Centro de Capacitación	135 000	3 600	135 000	2 280
Universidad	500 000	50 000	500 000	49 280
SECTOR SALUD				
Hospital General	500 000	30 000	400 000	61 000
Hospital de Urgencias	500 000	6 500	120 000	600
Clínica	50 000	3 500	25 560	1 140
Centro de Salud	25 000	600	-	-
Hogar para Ancianos	500 000	2 500	75 000	12 000
Velatorio Público	50 000	500	200 000	1 620
SECTOR RECREACION CULTURA Y DEPORTE				
Parque Urbano	50 000	10 000	100 000	100 000
Museo	500 000	6 000	150 000	3 000

EQUIPAMIENTO	NORMA DEL DDF		NORMA DE LA SEDE	
	hab/ unidad	superficie m ²	hab/ unidad	superficie m ²
SECTOR RECREACION CULTURA Y DEPORTE				
Feria	250 000	5 000	200 000	10 000
Centro Deportivo	100 000	25 000	100 000	10 000
Casa de Cultura	100 000	1 500	87 500	2 500
Auditorio/cine	96 000	2 000	96 000	4 800
Biblioteca	50 000	1 000	500 000	4 500
Iglesia	50 000	2 500	-	-
Centro Comunitario	50 000	15 000	100 000	1 500
SECTOR COMERCIO				
Central de Abastos	999 999	60 000	500 000	150 000
Pasero	999 999	10 000	500 000	11 100
CONASUPER	100 000	25 000	150 000	6 250
Tepapan	100 000	500	18 500	240
Mercado	50 000	5 000	17 000	3 360

SECTOR COMUNICACIONES Y TRANSPORTE				
Terminales	Superficie	Superficie	Superficie	Superficie
Term. de Aut. Foráneos	999 999	60 000	500 000	65 700
Term. de Aut. Urbano	250 000	2 500	100 000	1 960
Ag. de Corr. y Telég.	50 000	500	100 000	813

EQUIPAMIENTO	NORMA DEL DDF		NORMA DE LA SEDE	
	Hab/ unidad	Superficie m ²	Hab/ unidad	Superficie m ²

SECTOR GOBIERNO				
Estación de Policía	250 000	300	100 000	1 500
Bomberos	250 000	4 000	500 000	2 250
Cementerio	250 000	150 000	200 000	1 620

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	UNIDAD SUP.	DISTRITOS URBANOS							
			LEONIA	LEONIA A.	TULTEPEC	SAN MIGUEL A.	SERV. RES.			
SECTOR EDUCATIVO										
Guardería	Edif.	1	960	1	960	2	1920	1	960	0
Jardín de Niños	Edif.	3	11 26500	3	33750	3	5700	3	5700	2
Primaria	Edif.	4	11 119700	5	35000	3	21000	3	21000	2
Secundaria	Edif.	2	2 18000	1	9000	0	0	0	1	5000
Preparatoria	Edif.	0	0	1	13600	0	0	0	0	0
Universidad	Edif.	0	0	1	3600	0	0	0	0	0
Subtotal de la Superficie										
			189600		67960		27760		24600	
SECTOR SALUD										
Hospital General	Edif.	1	7000	0	0	0	0	0	1	3500
Hospital de Urgencias	Edif.	2	6 2400	0	0	0	1	600	1	600
Clínica	Edif.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Subtotal de la Superficie										
			9600		0		800		4100	
SECTOR RECREACION CULTURAL Y DEPORTE										
Parque Urbano	Centro	0	2 50000	1	25000	0	0	0	1	25000
Museo	Centro	0	3 4500	1	1500	0	0	1	1500	1
Subtotal de la Superficie										
			9600		33800		4500		2500	

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	UNIDAD SUP.	DISTRITOS URBANOS							
			LEONIA	LEONIA A.	TULTEPEC	SAN MIGUEL A.	SERV. RES.			
SECTOR COMERCIO										
Central de Abastos	Edif.	0	1 60000	0	0	0	0	0	1	0
Pasero	Edif.	0	1 30000	0	0	0	0	0	0	1
CONASUPER	Edif.	1	3 15120	1	5040	1	5040	1	5040	0
Tepapan	Edif.	0	3 7500	1	2500	1	2500	1	2500	0
Mercado	Edif.	0	3 7500	1	500	1	500	1	500	0
Subtotal de la Superficie										
			94120		8040		8040		8040	
SECTOR COMUNICACIONES Y TRANSPORTE										
Ag. de Corr. y Telég.	Edif.	1	3 4000	1	1000	1	1000	1	1000	0
Est. de Bases	Inst.	0	3 1200	1	400	1	400	0	0	1
Gasolinera (S)	Inst.	1	1 1575	0	0	1	1575	0	0	0
Subtotal de la Superficie										
			3775		1400		2975		1000	

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	UNIDAD SUP.	DISTRITOS URBANOS							
			LEONIA	LEONIA A.	TULTEPEC	SAN MIGUEL A.	SERV. RES.			
SECTOR GOBIERNO										
Palacio Municipal	Edif.	1	5000	1	5000	aplicación	0	0	0	0
Salon. Fed. y Est.	Edif.	1	3400	1	3400	aplicación	0	0	0	0
Comandancia de Policía y Tránsito (S)	Edif.	0	1 1000	1	1500	0	0	0	0	0
Primeros Auxilios y Bomberos	Inst.	0	1 1500	1	1500	0	0	0	0	0
Juquitos (S)	Edif.	0	1 1000	1	1000	0	0	0	0	0
Corralón Munic. (a)	Inst.	0	1 1000	1	1000	0	0	0	0	0
Basurero	Inst.	0	1 22500	0	0	0	0	0	0	1
Cementerio (a)	Inst.	1	1 44200	0	0	1	44200	0	0	0
Subtotal de la Superficie										
			80100		13400		44200		0	
SECTOR TURISMO										
Hotel-Motel	Edif.	0	1 22500	0	0	0	0	0	0	1
Subtotal de la Superficie										
			22500		0		0		0	
TOTAL DE LA SUPERFICIE										
			667795		124500		87375		40750	

- (a) Establecimientos identificados como necesarios por la población
- (1) De dimensiones y para competencias oficiales.
- (2) De convivencia social, cultural deportiva, familiar y campestre
- (3) De usos múltiples
- (4) Incluye tranquis. El mercado está ya en construcción
- (5) Una sobre la calle lateral
- (6) Incluye corralón

- Se estima conveniente ubicarlos en los nuevos desarrollos urbanos de Lerma, planteados para el mediano plazo.

4. EPILOGO

El presente Plan se acompaña de los planos que ilustran gráficamente su contenido normativo y sus planteamientos estratégicos. Dichos planos se consideran para todos los efectos legales, como partes integrantes del mismo Plan, los cuales se refieren a: Clasificación Territorial; Estructura Urbana; Zonificación de Usos; Destinos del Suelo y Densidades de Construcción.

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

Este Plan en su revisión fue sometido a un amplio proceso de discusión y consulta popular, por intermedio de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo, y aprobado en sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Lerma en noviembre de 1985.

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

C.C. Diputados Secretarios:

PROFR. HECTOR LUNA CAMACHO

C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ

PERIODICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO"

Apartado Postal No. 792

Independencia Ota. 1320

Toluca, Méx.

Tei. 4-74-72

CONDICIONES

- UNO.—El periódico se edita de Lunes a viernes, con excepción de los días festivos de acuerdo a la Ley y los que señalen administrativamente.
- DOS.—Respecto de los particulares no se hará ninguna publicación, si no cubren el importe estipulado en la tarifa, publicándose sólo los documentos o escritos ordenados por las autoridades o para dar cumplimiento a disposiciones legales.
- TRES.—Cualquier documento, a efecto de ser aceptado para su publicación, deberá contener las firmas y sellos respectivos así como también el original deberá ser acompañado de una copia del mismo.
- CUATRO.—No se aceptarán originales con enmendaduras, borrones o letra ilegible.
- CINCO.—La dirección no es responsable de las erratas que provengan de los originales, por lo que no se publicarán dichas erratas.
- SEIS.—Los originales y copias en cualquier caso, no se regresarán a los interesados aunque no se publiquen.
- SIETE.—Sin excepción no se recibirán originales para publicarse en las ediciones de los lunes después de las 9.00 Hrs. del viernes, para los martes, después de las 9:00 Hrs. de los lunes, para las ediciones de los miércoles, después de las 9.00 Hrs. de los martes, para los jueves, después de las 9.00 Hrs. de los miércoles, para los viernes, después de las 9.00 Hrs. de los jueves..
- OCHO.—La Dirección está facultada para negar la publicación de originales, por considerar que no son correctos debiendo en estos casos avisar al interesado por escrito, considerando el pago efectuado, para una publicación posterior.
- NUEVE.—Se reciben publicaciones así como de suscriptores del periódico Oficial y venta del mismo, por correo, sujetándose siempre a las tarifas y condiciones previamente establecidas, remitiendo a nombre del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o a nombre de la Administración de Rentas de Toluca, en cheque certificado el importe correspondiente.
- DIEZ.—Tratándose de ediciones atrasadas el órgano informativo sólo se venderá con todas las secciones que contenga por lo tanto no se venderán secciones sueltas.
- ONCE.—Se ruega a los suscriptores que hagan sus reclamaciones dentro de los siguientes 30 días, después de este tiempo no se hará ninguna reposición de ediciones atrasadas.

TARIFAS :

SUSCRIPCIONES :

PUBLICACIONES DE EDICTOS Y DEMAS AVISOS JUDICIALES

Por seis meses	\$ 6,000.00	Línea por una sola publicación	\$ 100.00
más gastos de envío por correo	\$ 6,000.00	Línea por dos publicaciones	\$ 200.00
		Línea por tres publicaciones	\$ 300.00

EJEMPLARES :

Sección del año que no contenga precio especial, el costo será por ejemplar \$ 150.00.	Avisos Administrativos, Notariales y generales a	\$ 20,000.00
Secciones atrasadas al doble de su precio original.	La página, y la fracción, el costo será proporcional	
Secciones Especiales, tendrán precio especial.	Balances y estados financieros a	\$ 20,000.00
	La página, Convocatorias y Documentos similares a	\$ 20,000.00
	La página entera o fracción tendrá el mismo costo de impresión.	

PUBLICACIONES DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAMIENTOS

DE TIPO POPULAR	\$ 20,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO INDUSTRIAL	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO RESIDENCIAL	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.
DE TIPO RESIDENCIAL U OTRO GENERO	\$ 25,000.00	Por plana o fracción.

ESTA TARIFA ESTA SUJETA A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO

LOS QUE ENTRARAN EN VIGENCIA UN DIA

DESPUES DE SU PUBLICACION

A T E N T A M E N T E .

LA DIRECCION.

LIC. RUBEN GONZALEZ GARCIA.



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Administración y Documentación
Dirección de Organización y Documentación

¿Quieres saber cuáles son los requisitos para realizar algún trámite de los servicios del Gobierno del Estado? Llámame a los teléfonos 4-51-61 ó 4-85-51 (LADA 91721), para que sepas lo que necesitas saber además de la ubicación y el horario de atención al público.

Llámame, se ahorra tiempo, dinero y esfuerzo!



Programa de Mejoramiento de Atención al Público