



GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXLI

Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 21 de Abril de 1986

Número 74

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

**El Ciudadano LICENCIADO ALFREDO DEL MAZO G.,
Gobernador Constitucional 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 86

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO, DECRETA:

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

ARTICULO SEGUNDO.—Se fijan al Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, 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 Tepetzotlán, 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 Tepetzotlán, contiene:

1. INTRODUCCION

1.1 BASES JURIDICAS

2. SITUACION ACTUAL

- 2.1 CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS
- 2.2 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO.
- 2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA.
- 2.4 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE.
- 2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL
 - 2.5.1 Usos del Suelo
 - 2.5.2 Características del Equipamiento y los servicios.
 - 2.5.3 Características de la Vivienda.
 - 2.5.4 Características del Patrimonio Histórico y Cultural.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

- 3.1 ESTRATEGIA GENERAL
- 3.2 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.
- 3.3 OBJETIVOS DEL PLAN
- 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.

Tomo CXLI Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 21 de Abril de 1986 No. 74

SUMARIO:

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO No. 86 Plan del Centro de Población Estratégico de Población de Tepetzotlán.

(Viene de la 1ra. página)

3.5 POLITICAS DE LINEAMIENTOS DE ACCION

- Suelo
- Infraestructura
- Vialidad
- Transporte
- Equipamiento
- Vivienda
- Medio Ambiente
- Paisaje Urbano y Turístico

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

3.7 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 Tepetzotlán

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 Tepetzotlán, 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 Tepetzotlán, 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 Toluca de Lerdo, México, a los nueve días del mes de Enero de Mil Novecientos Ochenta y Seis.—Diputado Presidente, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **Lic. Gustavo Cárdenas Monroy**; Diputado Secretario, **Profr. Jorge Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Gabriel Bravo Acuña**; Diputado Prosecretario, **Profr. Maximino Pérez Hernández**.—Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., febrero 3 de 1986.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO.

Lic. Alfredo Del Mazo G.
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE GOBIERNO.

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS.

Ing. Eugenio Laris Alanís.
(Rúbrica)

1. INTRODUCCION.

El presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán, cabecera del municipio del mismo nombre, y se localiza en el nor-poniente del Valle Cuautitlán-Texcoco.

El centro de población de Tepotzotlán es el asentamiento más importante del municipio y cuenta a la fecha con 692 ha de suelo urbanizado que aloja a una población del orden de los 21,000 habitantes.

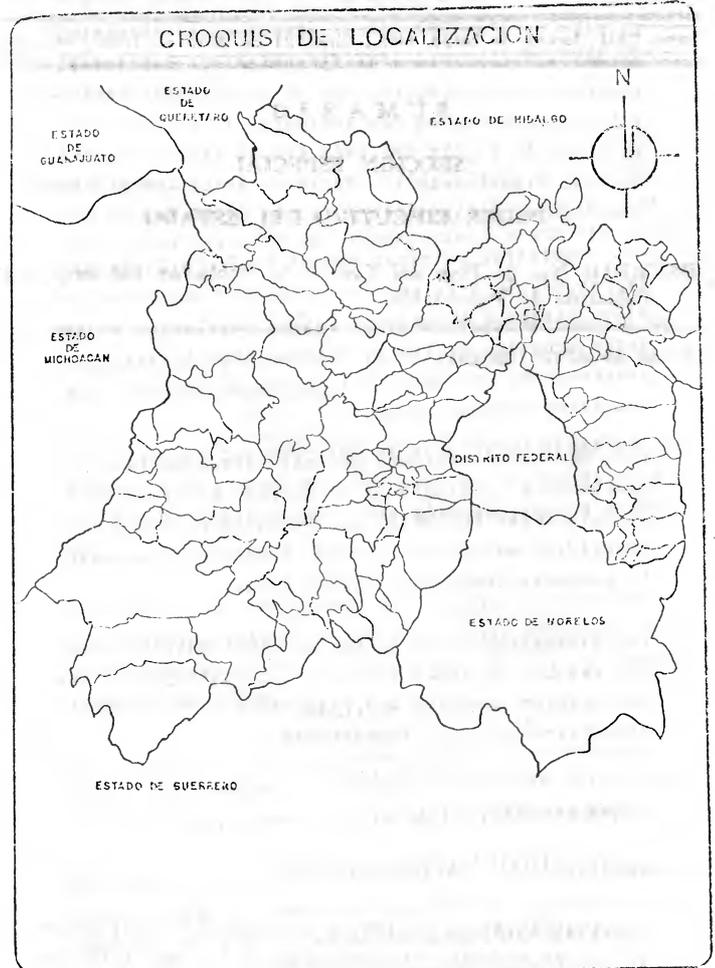
El total del suelo urbano referido se localiza en tres núcleos fácilmente reconocibles, por una parte, la cabecera municipal, por otra, el poblado de Capu la al poniente de la cabecera y por último, el poblado de las Animas y los fraccionamientos del Trebol al oriente de la Autopista a Querétaro.

Tepotzotlán cuenta en la actualidad con un rango importante dentro del sistema de ciudades del Valle Cuautitlán-Texcoco, cumpliendo funciones de estructuración de los poblados rurales que lo circundan hacia el poniente y norte.

De la misma manera, el centro de población reviste gran importancia en términos de actividad turística y recreativa, siendo uno de los destinos más frecuentados por la población tanto del Distrito Federal, como de las diferentes ciudades del Valle Cuautitlán-Texcoco.

Aunado a lo anterior, Tepotzotlán se considera como una de las ciudades de mayor relevancia en relación a su patrimonio histórico y arquitectónico en el territorio del Estado de México.

Dentro de este contexto y fundamentados en la cercanía de Tepotzotlán con el Sistema de las 17 Ciudades Periféricas del Valle Cuautitlán-Texcoco, se hace necesario el establecer las formas más adecuadas para el desarrollo futuro del centro de población, de acuerdo con los planteamientos contenidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.



1.1. BASES JURIDICAS.

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

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, en los términos establecidos en la fracción II del artículo 4 de la 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 se elaboró coordinada y concurrentemente - por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, y aprobado 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, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán.

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 Tepetzotlán.

SITUACION ACTUAL.

1. CONDICIONANTES SOCIO-ECONOMICAS.

Tepetzotlán aloja en 1985 a una población del orden de los 20,000 hab, concentrando al 64% del total de los habitantes del municipio, (30,772 hab).

En los últimos 5 años, el centro de población creció con una tasa promedio de incremento del 4.5% - anual, lo que le significó un aumento poblacional de 4,000 habitantes en ese periodo. Es importante anotar, sin embargo, que este ritmo de crecimiento no se verifica en el restante territorio municipal, lo que se explica como un proceso de relocalización de la población, constituyendo al centro de población como un área receptora de población inmigrante y al resto del territorio como zonas expulsoras de población.

Este proceso de concentración de la población municipal en la ciudad de Tepetzotlán y sus poblados vecinos, es un fenómeno que tiende a agudizarse en el futuro próximo, amenazando provocar congestiones en la estructura urbana del centro de población.

- Estructura Actual del Empleo.

La población económicamente activa (PEA) de Tepetzotlán representa el 25% del total, 5,000 hab. De este total, el 39% se refiere al sector servicios, el 38% al sector industrial y el 23% al sector agropecuario, esta composición refleja aún la calidad de centro estructurador rural que Tepetzotlán tuvo en el pasado, y asimismo, refleja la dependencia de

la economía del lugar con respecto de las actividades turísticas que en él se generan.

- Niveles Actuales de Ingreso.

El centro de población tiene, en general, un nivel económico medio, puesto que sólo una proporción cercana al 20% de la PEA percibe ingresos menores a 1 vez el salario mínimo (vsm), mientras que aproximadamente el 62% tiene ingresos entre 1 y 2.5 vsm y el restante 18% tiene salarios mayores a 2.5 vsm.

2.2. CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO.

Tepetzotlán se encuentra enclavado entre importantes barreras físicas que condicionan sus posibilidades de crecimiento, por una parte, al nor-poniente de la cabecera municipal y el poblado de Capula se localiza el Cerro del Jorobado, el cual tiene en sus faldas pendientes mayores al 20%, por el sur, se localiza el cauce del Río Cniquito y amplias extensiones de suelos agrícolas hasta el límite municipal. Por el oriente, la Autopista México-Querétaro secciona el territorio del municipio, dividiendo a la cabecera del fraccionamiento El Trébol y el poblado de las Animas.

En este marco, el centro de población no cuenta con grandes posibilidades de crecimiento, resultando sólo lo adecuado el desarrollo de sus áreas en el nor-poniente, entre la colonia Flores Magón y la Autopista.

Estos terrenos cuentan con pendientes menores al 5%, son suelos tepetatosos y en la actualidad no tienen un uso específico. El total del área susceptible de ser desarrollada en esta zona es del orden de las 214 ha.

Existen en toda el área urbana actual, terrenos con muy bajas densidades de construcción y que en muchos casos son utilizados agrícolaemente, los que podrán ser densificados en la medida en que se localizan entremezclados en de las áreas urbanas de la cabecera y Capula, contando con estar en las puntas de la infraestructura; éstos terrenos suman un total de 217 ha.

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

El nivel de dotación de la infraestructura en el centro de población, es en general medio, mostrando una distribución no adecuada, puesto que mientras la cabecera municipal cuenta con niveles suficientemente buenos, los poblados de Las Animas y Capula resienten la existencia de déficit importantes.

Las redes de agua potable cubren al 78% del territorio del centro de población, principalmente en la cabecera municipal. El servicio es, sin embargo, mayormente deficiente, puesto que en muchos casos se realiza sólo en ciertas horas, contabilizándose a la fecha un déficit del orden de los 90 lts/seg.

En el rubro de drenaje y alcantarillado, se presentan las mayores carencias, cubriendo este servicio solo el 38% del suelo urbano aproximadamente. Las instalaciones de este tipo se localizan solo en la zona central de la cabecera y en el corredor de la Av. Insurgentes, resultando una grave deficiencia en toda la periferia así como en Capula y Las Animas.

Las redes de electrificación se desarrollan sobre más del 90% del centro de población, localizándose el déficit principalmente en el sur de la cabecera y en algunas áreas de la colonia Flores Magón.

Por lo que se refiere al alumbrado público, el 50% del territorio urbano cuenta con el servicio, siendo las áreas de Capula y Las Animas, además de las zonas de la periferia de la cabecera las que presentan carencias.

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

Tepotztlán se encuentra comunicado a nivel regional por la Autopista México-Querétaro, la cual parte del municipio en sentido norte-sur, y por la carretera a Villa del Carbón, que sale del centro de población hacia el poniente. A nivel urbano, la vía estructuradora de la ciudad es la Av. de los Insurgentes, que parte del entronque con la Autopista y recorre toda la cabecera hasta la Plaza Central.

Esta avenida es la única alternativa de acceso al centro y a las colonias de la periferia, razón por la cual debe soportar el tránsito de vehículos y transportes de todas clases y dimensiones, congestionándose en diferentes puntos, lo que hace nota

ria la carencia de un libramiento a la cabecera, para evitar estos problemas así como para permitir un paso fluido para los visitantes de otras zonas del municipio.

Las otras vías importantes del centro de población, son la Av. Eva Sámano, que interconecta a la colonia Flores Magón con el centro y la Av. Juárez que corre paralela a la Av. Insurgentes, hasta las bodigas Del Valle.

Estas avenidas representan la vialidad primarias de Tepotztlán, y sumadas a las calles del centro son las únicas pavimentadas.

El estado de conservación de estas vialidades es en general malo, resultado del paso de vehículos pesados que no cuentan con otras alternativas de tránsito.

El servicio de transporte en la zona se satisface por medio de autobuses suburbanos que comunican al centro de población con Cuautitlán Izcalli y Cuautitlán, principalmente.

Es importante anotar que no existe un sistema de transporte urbano, aún cuando resulta necesario en algunos casos, como para la colonia Flores Magón.

Por último es notoria la carencia de estacionamientos y paraderos adecuados para el transporte, sobre todo en los días de mayor afluencia turística.

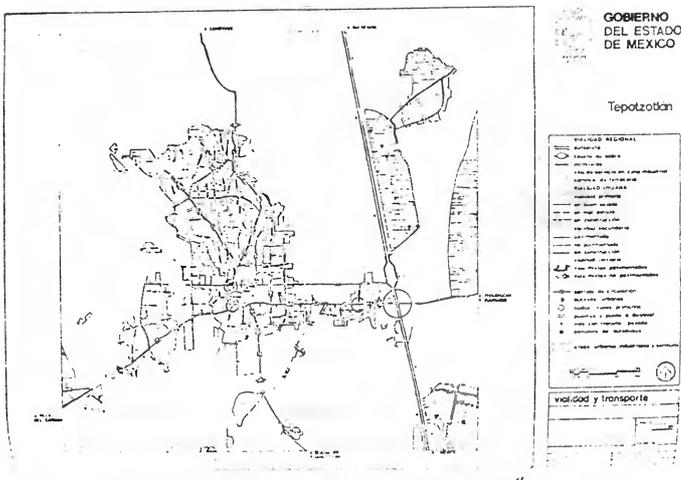
2.5. **ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.**

Los elementos urbanos estructuradores del centro de población son, por una parte, el centro histórico, que es el núcleo de actividad más importante de Tepotztlán y por otra, la Avenida Insurgentes, que representa el eje del desarrollo de todo el asentamiento de la cabecera.

La conformación de la ciudad conserva aún la amalgama de barrios que la caracterizaba desde su fundación, habiéndose sumado a ella el importante sector urbano de la colonia Flores Magón.

Las áreas más densamente pobladas se localizan en la cabecera municipal, la que alcanza aproximadamente los 85 hab/ha. En estas zonas se concentran la mayor parte de los equipamientos y servicios urbanos

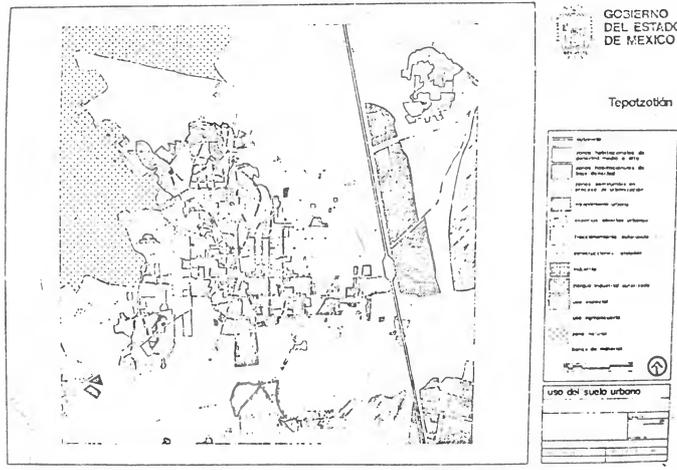
Las áreas de los poblados de Capula y Las Animas cuentan con densidades más bajas, en general menores a los 50 hab/ha. La zona del sur de la cabecera municipal se caracteriza por la dispersión de la vivienda y la existencia de amplias áreas dedicadas aún a la agricultura, las que sin embargo, han ya iniciado el proceso de cambio a usos urbanos, ya sea para vivienda o para otros usos extensivos, como los talleres de maquinaria pesada.



Las áreas industriales del centro de población se localizan en la entrada de la autopista, sobre la Av. Insurgentes y en el oriente de la misma Autopista en el fraccionamiento El Trébol.

2.5.1. Usos del Suelo.

El área urbana de Tepotzotlán ocupa un total de 692 ha, distribuidas de la siguiente forma: Las zonas



de la cabecera municipal, 248 ha. El poblado de Capula 47 ha. Las áreas de Las Animas y la salida de la autopista, 172 ha. Las restantes 225 ha, las constituyen los terrenos de la mancha urbana, con vivienda dispersa, mezclada con predios agrícolas e industriales.

El total del suelo urbanizado se compone, en un 72%, 503 ha, por usos habitacionales. En estos se incluyen las áreas habitacionales de la cabecera, Capula y Las Animas, así como las zonas de vivienda dispersa. La industria ocupa 100 ha del suelo urbano, representando el 14.5% del total. Las zonas de usos mixtos representan el 3.5%, 24 ha. La vialidad se extiende sobre 60 ha, 9% del área urbana y los espacios abiertos representan el 1%, con una extensión de 5 ha.

2.5.2. Características del Equipamiento y los Servicios.

El equipamiento y los servicios urbanos en el centro de población tienen una cobertura regular, puesto que si bien no existen déficit graves en demasiados rubros, si se requiere con urgencia de la instalación de varios elementos fundamentales, en los sectores de educación, salud, comercio y abasto, recreación y cultura, y seguridad pública.

En lo referente a educación, la carencia mayor se observa en las instalaciones para la educación media superior, siendo emergente la necesidad de secundarias técnicas y preparatoria.

Por lo que se refiere al sector salud, se cuenta

con una unidad médica de primer contacto y dos clínicas menores, siendo necesaria la instalación de una clínica hospital.

En equipamientos para la comercialización y el abasto, se presentan déficit importantes, requiriéndose la construcción de un mercado, un rastro, instalaciones para la exposición y venta de artesanías y tiendas para el consumo popular.

En cuanto a la recreación, no existen en el centro de población sino una cancha de fútbol y el balneario, los que resultan insuficientes ante las demandas de la población.

Se requieren, asimismo, mayores instalaciones culturales, que apoyen a las actividades que se realizan en el centro histórico.

Por último, en el centro de población no se cuenta con un servicio de bomberos eficiente.

2.5.3. Características de la Vivienda.

El total de viviendas del centro de población asciende a aproximadamente 3,600 unidades, las que se pueden diferenciar en tres tipos fundamentales: Vivienda media, vivienda popular y vivienda rural.

Vivienda Media. Esta se localiza principalmente en la zona central de la cabecera municipal y constituye el 40% del total, aproximadamente 1,440 unidades. En general esta constituida con materiales formales y su estado de conservación es buena, además de que las zonas donde se localiza cuentan con los mejores niveles de infraestructura.

Vivienda Popular. Este tipo de habitación representa el 44% del total de las unidades, 1,590 casas y se localiza en la periferia del norte de la cabecera y en los poblados de Capula y Las Animas, estando construida con materiales de regular calidad o en muchos casos con fuertes niveles de deterioro.

Vivienda Rural. Estos se localizan en todas las zonas de vivienda dispersa y en muchos casos requieren de mejoras sustanciales, además de contar con los niveles de hacinamiento mayores. Este tipo de vivienda suma 576 unidades, 16% del total.

Se estima que un total aproximado de 900 viviendas, 25% del total requieren de mejoramiento, y se localizan fundamentalmente en el área rural y en la zona de la colonia Flores Magón.

2.5.4. Características del Patrimonio Histórico y Cultural.

Tepotzotlán cuenta con elementos patrimoniales del más alto relieve, que representan una importante fuente, tanto de identidad como de recursos para la población.

Así, el Templo de San Francisco Javier y el Museo del Virreinato representan para la economía del centro de población una afluencia de visitantes del orden de los 350,000 personas anuales, las que requieren de los más diversos servicios, sobre todo en días festivos.

El Museo del Virreinato presenta en la actualidad algún deterioro en la fachada, y de conformidad con los estudios realizados por el INAH y la SEDUE, las

vibraciones provocadas por el tránsito de vehículos de carga pesados en el costado sur de estas instalaciones, causa graves problemas a sus estructuras, poniendo en riesgo la conservación de la parte más importante de la historia del lugar.

Por otra parte, en general los pavimentos del centro histórico han debido ser remplazados de forma continua, por el paso de los mismos vehículos, con el costo económico que esto reviste.

Existen además otras carencias para el servicio eficiente al turismo, como es la falta de estacionamientos en días de afluencia y el requerimiento de mejoramiento del entorno urbano.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

3.1. ESTRATEGIA GENERAL.

En este nivel estratégico, el Plan del Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán, señala el conjunto de objetivos, políticas y lineamientos de acción, necesarios para dar solución a la problemática urbana de Tepotzotlán; mejorar los niveles de vida de la población; apoyar el equilibrio y desarrollo de las actividades productivas; mejorar las condiciones ecológicas de la zona y establecer el control, la ordenación y regulación territorial de la localidad, por medio de la definición de los usos del suelo y sus compatibilidades, y el establecimiento de las densidades poblacionales y los coeficientes de ocupación del suelo urbano más adecuados.

La estrategia establece que el centro de población consolide sus funciones comerciales y turísticas, localizando los servicios y equipamientos urbanos requeridos para el efecto, así como optimizar sus niveles de infraestructura y las capacidades del sistema de vialidad y transporte.

Se define del mismo modo limitar la posibilidad de aprovechamiento urbano del suelo a un total de 907 ha, suficientes para alojar a una población del orden de los 90,000 hab en el largo plazo, promoviendo el desarrollo de las actividades agropecuarias en el restante territorio del centro de población.

Para la mejor organización de las áreas urbanas la estrategia plantea la conformación del centro de población en base a una estructura de distritos habitacionales, agrupados en torno a centros urbanos de distrito, los que se complementarán en las funciones de atención con el centro tradicional de la cabecera municipal, que se desarrolla en conjunto con el corredor urbano a lo largo de la Av. Insurgentes. De manera complementaria, la estructura vial de las zonas urbanas deberá ser mejorada y ampliada por medio de la construcción de un libramiento al sur de la cabecera, así como por el mejoramiento de la Avenida citada y de la Av. Juárez:

Por último, en virtud de que en el centro de población, existen zonas con densidades de construcción y de población muy bajas, será prioritario el desarrollo de estas, antes que las definidas como reserva territorial

3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

Como nivel inmediato superior al presente plan, se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el cual define con el carácter de estratégico al centro de población de Tepotzotlán, estipulando para su ámbito lo siguiente:

- Controlar el crecimiento demográfico del centro de población, evitando a la vez la dispersión de sus asentamientos.
- Fijar un límite definitivo a la expansión física del centro de población, estableciendo las áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables.
- Proteger las áreas que actualmente se encuentran en aprovechamiento agrícola, así como las que forman parte del Cerro del Jorobado y la Sierra de Tepotzotlán, evitando en ellas los usos urbanos.
- Evitar las conurbaciones de los asentamientos humanos del municipio, y de estas con las áreas urbanas de Cuautitlán Izcalli.

3.3. OBJETIVOS DEL PLAN.

Suelo.

- Limitar la expansión del territorio urbano del centro de población a un total de 907 ha, incluyendo a los poblados de Capula y Las Animas.
- Establecer una reserva territorial de 214 ha para el crecimiento del centro de población.
- Densificar 225 ha de suelo dentro de las áreas urbanas, que cuentan con muy bajas densidades.

- Definir físicamente los límites de las áreas urbana y urbanizable por medio del programa Pinte su Raya, refiriéndose para el efecto a elementos físicos reconocibles.

- Alcanzar una densidad promedio para el centro de población de 100 hab/ha, con el fin de alojar a una población de 90,000 hab.

Vialidad.

- Evitar el tránsito de vehículos pesados por el centro histórico de Tepotzotlán, por medio de la construcción de un libramiento por la margen izquierda del Río Chiquito.

- Establecer un sistema de vías peatonales en el ámbito del centro histórico, con el fin de incentivar una mayor actividad turística.

- Construir un estacionamiento en las inmediaciones del deportivo, para los visitantes de la localidad.

Transporte.

- Construir una terminal para el transporte suburbano, evitando así que este tenga como terminal del centro histórico.

- Establecer un sistema de transporte urbano para el centro de población, que comunique a la cabecera con la zona industrial y el poblado de las Animas por el oriente y el poblado de Capula en el poniente.

Infraestructura.

- Ampliar las redes de suministro de agua potable, fundamentalmente hacia el poniente y norte de la cabecera municipal dentro de un esquema de obras por cooperación.

- Aumentar en 90 lts/seg, el suministro general de agua potable.

- Dotar de drenaje a las áreas del poniente y norte de la cabecera municipal dentro de un esquema de obras por cooperación.

Vivienda.

- Construir un parque de materiales para apoyar el mejoramiento de 900 viviendas, en la zona norte, poniente y sur de la cabecera municipal.

- Construir 2000 viviendas dentro de los cajones de interés social, para alojar a 10,000 nuevos pobladores en el centro de población.

Equipamiento.

- Construir una escuela preparatoria de 12 aulas en la zona de la cabecera municipal.

- Construir un centro deportivo popular, con capacidad para atender las demandas del centro de población.

- Construir una clínica general con capacidad para 60 encamados.

- Promover la consolidación de las funciones comerciales del centro histórico, por medio de la construcción de un mercado que permita la reubicación del actual y habilitando como mercado de artesanías el edificio del sur del Palacio Municipal.

Medio Ambiente.

- Preservar y regenerar los cauces de los ríos Sierra de Tepotzotlán y Chiquito.

- Establecer un programa de forestación en las margenes de los cauces de arroyos o ríos y en las vías primarias del centro de población.

- Reforestar las partes bajas al oriente y sur de la Sierra de Tepotzotlán, así como el Cerro del Jorobado.

Paisaje Urbano y Turismo.

- Revitalizar el centro histórico, restituyendo los pavimentos del área y adecuando los colores de las fachadas al contexto.

- Evitar la disparidad del mobiliario urbano y de los elementos publicitarios en el centro histórico.

- Promover ante el INAH un programa emergente de restauración de la fachada del Museo del Virreinato.

3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

3.4.1. Clasificación del Territorio.

A partir de las consideraciones realizadas en términos de usos del suelo y aptitud, localización de los servicios y evaluación de las tendencias de crecimiento del centro de población, se clasificó el territorio en tres grandes áreas generales: área urbana, área urbanizable y área no urbanizable. Las dos primeras se encuentran delimitadas por el programa Pinte su Raya, el cual define el límite de crecimiento adecuado para el centro de población. Todo el territorio restante se define como no urba-

nizable y representa la reserva ecológica para el mejor funcionamiento de la localidad.

Area Urbana. Esta se conforma por 692 ha, de suelo actualmente urbanizado y se localiza en la cabecera municipal, el poblado de Capula y el poblado de Las Animas. En este apartado se contabilizan un total de 225 ha de suelo caracterizado por la dispersidad de la vivienda y las bajas densidades.

Area Urbanizable. Esta clasificación se refiere a la reserva territorial necesaria para el crecimiento del centro de población, la cual asciende a 214 ha. Estas zonas se localizan en el norte y poniente de la cabecera municipal, entre el área urbana actual y la autopista.

Area No Urbanizable. La constituyen 320 ha de suelo actualmente dedicadas a uso agrícolas pecuarias o forestales y que representan una importante fuente de mejoramiento ecológico para el centro de población.

El conjunto de las tres áreas descritas constituye la totalidad del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, de 1,226 ha, y se delimita de la siguiente manera:

Al norte, por el límite de propiedad de la Hacienda de la Teja y el límite del fraccionamiento El Trebol y del poblado de Las Animas, al poniente, a partir del Río de Tepetzotlán, hasta el límite de los terrenos de la ex-hacienda de Xochimanga y la cota 2350 snm, del Cerro del Jorobado, al sur por la margen izquierda de los Ríos Hondo de Tepetzotlán y Chiquito, el camino de terracería que conduce a la autopista y a partir de esta, por el límite sur de Tenistlán. Al poniente por el límite de Tenistlán y de Las Animas, hasta el Río Chiquito, cerrando el polígono.

3.4.2. Estructura Urbana.

La organización del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, se dará en razón a su estructura -ción por medio de la definición de 5 distritos urbanos de uso básicamente habitacional, 1 centro urbano en el centro histórico, 1 distrito industrial, y una zona de equipamiento y un corredor urbano.

Centro Urbano.- Este se encuentra en el área central de Tepetzotlán y corresponde con la ubicación del centro histórico. A la fecha esta zona es el espacio receptor de las actividades económicas más importantes y deberá ser reforzado con el fin de consolidar sus funciones y hacerlas más variadas, proporcionando mayor confort y eficiencia en los servicios al turismo, así como una mejor oferta de satisfactores a la población de Tepetzotlán.

Zona de Equipamiento.- Esta se localizará en el área que está ocupada por las canchas deportivas, a las que se deberá acondicionar y aprovechar los espacios restantes para construir una casa de la cui-

tura y otras instalaciones complementarias.

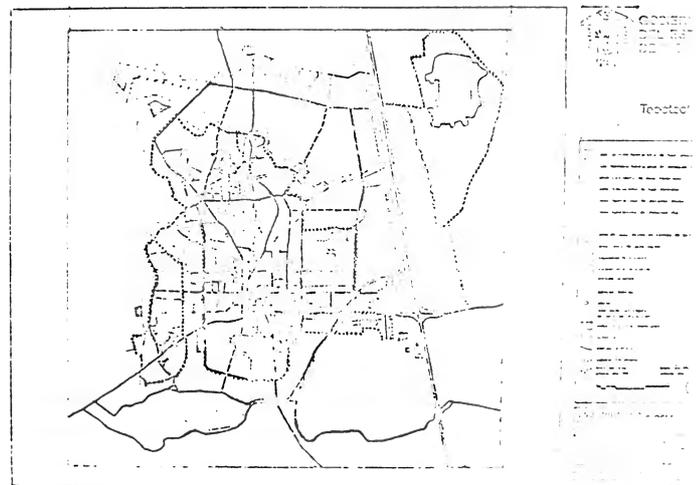
Distritos Habitacionales.- Tanto el restante territorio de la cabecera municipal, como los poblados de Capula y las Animas se constituirán como zonas de uso habitacional, mezclado con comercio, servicios y granjas, de acuerdo con el patrón tradicional de asentamiento de la localidad. Cada uno de los 5 distritos habitacionales contendrán dentro de sus límites, centros de distrito para la concentración de los equipamientos y servicios básicos para la comunidad.

Sólo uno de los cinco distritos habitacionales será de alta densidad y se ubicará en la zona al sur de Las Animas, en el fraccionamiento El Trebol.

Distrito Industrial.- El distrito de usos industriales se desarrolla a lo largo de la Autopista México Querétaro como un corredor en la margen oriente y en el poniente se interna aproximadamente 500 m, sobre la Avenida Insurgentes.

Estructura Vial.- Para la mejor estructuración del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, se requiere de adecuar su estructura vial a la propuesta de organización espacial.

Para este efecto, destaca como la acción más importante a realizar, la construcción de un libramiento al sur de la cabecera, por la margen izquierda del Río Chiquito, lo cual permitirá el desahogo del centro histórico de vehículos pesados y de carga, haciendo más ágil la circulación y posibilitando una mejor utilización de esta área.



Asimismo, esta propuesta se fundamenta en los problemas que generan las vibraciones en la estructura del Museo del Virreinato y al Templo de San Francisco Javier.

Complementando la propuesta vial, se requiere del mejoramiento de la Av. Insurgentes y de la Av. Juárez en sentido oriente-poniente y de la Av. Eva Samano, desde el centro hasta la colonia Flores Magón. Así como de establecer un programa de pavimentación

de la red secundaria de vialidad. Por último, es necesario replantar el sentido de algunas vialidades para lograr una mayor eficiencia, en la comunicación del centro de población.

1.4.3. Usos y Destinos del Suelo: Su Zonificación y Normas.

Sobre la base de la estructura urbana prevista para el centro de población, se establece la zonificación de usos y destinos del suelo y las normas, necesarias para el otorgamiento de las autorizaciones y licencias previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y las licencias de funcionamiento, expedidas por el H. Ayuntamiento.

En la zonificación primaria y secundaria se han determinado distintos tipos de zona en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción que se podrán autorizar para los predios ahí localizados.

Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo están contemplados en los respectivos planos y ellas permiten determinar para cada zona: los usos generales, específicos y de impacto significativo permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; las alturas máximas permisibles; y el porcentaje libre de construcción.

Para los efectos anteriores, se establecen las definiciones siguientes:

-Usos generales y específicos: son los usos que con esta denominación se contemplan en los respectivos planos de usos y destinos del suelo. El primero será autorizado por el Gobierno del Estado en la correspondiente licencia estatal, y el segundo será otorgado por el Ayuntamiento.

-Usos que generan impacto significativo: son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte pueden repercutir preponderantemente en su área de influencia; se señalan con las iniciales "UIS"; y se autorizan por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas previo dictamen aprobatorio.

Los usos del suelo y las normas para cada zona, se encuentran definidas en la tabla de Usos del Suelo, contenida en el plano E-3, denominado Usos y Destinos.

Las zonas de uso urbano se refieren a 8 formas de mezcla de usos, de las cuales, tres se expresan como zonas predominantemente habitacionales, dos a zonas de usos mixtos, en las cuales se preferirá una mezcla de vivienda con servicios, una zona preferentemente comercial y de servicios con habitación de media densidad, una zona industrial, y una zona referida a predios destinados para equipamiento público.

- Tipología de Zonas.

1A. HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad, permitiéndose los usos comerciales y de servicios básicos, siempre y cuando no rebasen los 30 m². construidos.

Se permitirá la construcción de una vivienda cada 600 m² de terrenos; las construcciones deberán tener una altura máxima de 2 niveles o 6 m. de altura, sin incluir tinacos, se deberá dejar un 60% del predio libre de construcción como mínimo; se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan un mínimo de 600 m², de superficie y un frente de cuando menos 15 m.

2A. HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso habitacional será el predominante, permitiéndose la instalación de comercios y servicios básicos, siempre y cuando no rebasen los 30 m² construidos.

Se autorizará la construcción de una vivienda por cada 300 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 2 niveles o 6 m de altura, sin incluir tinacos; se deberá dejar un 50% del predio libre de construcción como mínimo; se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan un mínimo de 300 m² de superficie y cuando menos 10 m de frente.

3A. HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de media densidad, permitiéndose la instalación de oficinas y consultorios integrados a la vivienda siempre y cuando no rebasen los 30 m² construidos, comercio de productos y servicios básicos y no básicos de hasta 30 m² de construcción; asimismo, se podrán autorizar establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas hasta de 120 m² construidos; instalaciones para la educación de hasta 6 aulas y centros de consultorios sin encamados de hasta 120 m².

Se autorizará la construcción de una vivienda por cada 120 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 3 niveles o 9 m, sin incluir tinacos, se deberá dejar un 30% de la superficie del predio sin construir como mínimo.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m², y un frente mínimo de 7 m.

CS. COMERCIO, SERVICIOS Y HABITACION.

En esta zona se preferirá una mezcla de uso comerciales y de servicios con la habitación, permitiéndose la instalación de oficinas, consultorios y despachos de hasta 30 m², la instalación de locales comerciales y de servicios básicos y no básicos hasta de 120 m², de construcción.

Asimismo, se permitirán establecimientos con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas hasta de 120 m² construidos, baños públicos, instalaciones para la educación de hasta 6 aulas y centros de consultorios sin encamados de hasta 120 m².

Se permitirá la construcción de una vivienda por cada 60 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 3 niveles o 9 m, sin incluir tinacos; se deberá dejar un 30% de la superficie del predio libre de construcción; se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m² y un frente mínimo de 7 m.

4MX. COMERCIO, SERVICIOS Y HABITACION.

Zona de gran mezcla de usos comerciales y de servicios, con habitación de media densidad. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos, locales comerciales y de servicios básicos y especializados hasta de 120 m², de construcción. Establecimientos con venta de alimentos y bebidas alcohólicas hasta de 500 m² de construcción. Baños públicos, centros comerciales, centros de espectáculos culturales y recreativos, instalaciones para la recreación y el deporte, funerarias y velatorios. Bodegas y depósitos múltiples así como instalaciones para la educación elemental y primaria y media, de hasta 18 aulas e instalaciones para la salud de hasta 500 m² o 10 camas.

Se podrán permitir la construcción de una vivienda por cada 60 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 4 niveles o 12 m,

sin incluir tinacos; se deberá dejar un 30% de la superficie del predio libre de construcción, como mínimo, se podrán autorizar subdivisiones de predios siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 120 m² y un frente mínimo de 9 m.

7B. CENTRO URBANO DE BAJA INTENSIDAD.

En las áreas clasificadas como tales se contará con la mayor mezcla de uso del suelo y la mayor utilización del espacio urbano en el centro de población. Permittedose la instalación de oficinas hasta de 1000 m² construidos, bancos, comercio y servicios básicos y especializados, baños públicos, centros comerciales, establecimiento con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, bodegas y depósitos múlt

tiples, instalaciones para la educación y la salud, centros culturales, recreativos y de espectáculos, hoteles, moteles y albergues, instalaciones para la seguridad pública y la procuración de justicia, funerarias y velatorios, estacionamientos, terminales e instalaciones para el transporte y centros telefónicas.

Se permitirá la construcción de una vivienda cada 60 m² de terreno; las construcciones deberán tener una altura máxima de 3 niveles o 9 m, sin incluir tinacos; deberá dejarse por lo menos un 30% de la superficie del lote sin construir; se podrán autorizar subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo una superficie de 250 m² y un frente mínimo de 10 m.

8. INDUSTRIAL.

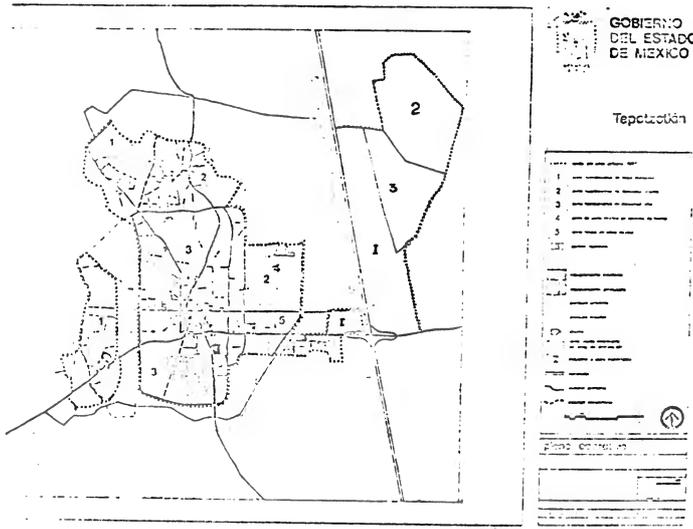
En esta zona se permitirá la instalación de todas las industrias, siempre y cuando no representen un riesgo para la población o para el sistema ecológico de la ciudad.

Deberá dejarse como mínimo un 30% de la superficie del predio sin construir, y declarar una restricción al frente del lote de 7 m, contados a partir del alineamiento. Las edificaciones deberán tener como máximo una superficie construida de 2 veces la superficie del predio en el que se ubican. Se podrán permitir subdivisiones de predios, siempre y cuando las fracciones resultantes tengan una superficie mínima de 1000 m² y un frente de cuando menos 20 m.

E. EQUIPAMIENTO.

Esta zona se refiere a predios destinados a equipamientos urbanos o actualmente ocupados por este tipo de elementos.

Se podrán permitir la instalación de mercados; centros de abasto; instalaciones para la salud; instituciones para la educación; instituciones de investigación; instalaciones religiosas, centros culturales, recreativos y de espectáculos; instalaciones deportivas, parques y jardines; cementerios; terminales para el transporte; instalaciones para la seguridad pública y centrales telefónicas.



PE. PRESERVACION ECOLOGICA.

Se refiere a todas las zonas definidas como áreas no urbanizables, en las cuales no se autorizará el desarrollo de usos urbanos.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

Suelo.

- Constituir una reserva territorial de 214 ha, para el crecimiento del centro de población que sumadas al área urbana actual, permitan el asentamiento de un total del orden de 90,700 hab en Tepetzotlán.
- Delimitar las áreas urbanas y urbanizables por medio del programa "Pinte su Raya, refiriéndose en todos los casos a elementos físicos fácilmente reconocibles para su ubicación.
- Ejercer una estricta vigilancia a dicho límite y - realizar un mantenimiento continuo de las señales.
- Preservar de usos urbanos 320 ha de suelos no urbanizables.
- Realizar un registro de exepción para los asentamientos localizados por encima de la cota 2350 msm, en el Cerro del Jorobado.

Infraestructura.

- Introducir la red de distribución de agua potable en la colonia Flores Magón.
- Aumentar el suministro global de agua al centro de población en 90 lts/seg., previendo que la perforación de pozos no deteriore el sistema ecológico.
- Introducir el sistema de drenaje a 185 ha de suelo urbano, en los poblados de Capula y Las Animas.
- Introducir el servicio de alumbrado público a un total de 305 ha, en el norte de la cabecera y los po-

blados de Capula y Las Animas.

- Limpiar el Río Hondo de Tepetzotlán y evitar las descargas directas a su cauce.

Vialidad.

- Construir en el período más breve el libramiento al sur de la cabecera municipal, con una longitud de - 3.5 kms, por la margen izquierda del Río Chiquito, para conectar la Av. Insurgentes con la carretera Tepetzotlán-Villa del Carbón.
- La construcción del libramiento deberá realizarse dentro de un esquema de cooperación por parte de - los industriales del municipio, dado que son los ve - hículos de carga a su servicio los que de manera - más inmediata lo requieren.
- Impedir el tránsito de vehículos pesados por la Av. de los Insurgentes, para evitar el entorpecimiento que provocan y el deterioro que las vibraciones cau - san a la estructura del Museo del Virreinato.
- Pavimentar aproximadamente 18 km de vialidades se - cundarias en el centro de población.
- Mejorar la Av. Eva Samano que interconecta el Cen - tro Histórico con las colonias del Norte de la ca - becera.

- Establecer un sistema de vialidades peatonales en - el centro histórico, particularmente en las calles - alcañanas a la plaza central.

Transporte.

- Localizar una terminal de transporte y estaciona - miento municipal en el terreno del frente sur de la plaza - central, que actualmente funciona sólo como estacio - namiento en días festivos.
- Establecer un sistema local de transporte urbano - con recorridos de sentido único, sobre las avenidas - Insurgentes y Juárez.

Equipamiento.

- Construir una preparatoria en el poniente del cen - tro hitórico con capacidad para 12 aulas.
- Instalar dos escuelas secundarias técnicas, en Capu - la y en la zona del extremo oriente de la cabecera.
- Construir un rastro mecanizado con capacidad para - la matanza de 200 reses.
- Construir un mercado con capacidad para 60 puestos - en el predio ubicado al poniente del Palacio Munic - pal.
- Acondicionar como mercado de artesanías el edificio

localizado al sur del Palacio Municipal.

- Construir un centro deportivo popular en los terrenos localizados sobre la Av. Insurgentes, aledaños al balneario.
- Construir una clínica hospital con capacidad para 40 camas.
- Instalar dos tiendas conasuper, en el poblado de Las Animas y en la colonia Flores Magón.
- Construir una estación de bomberos en la zona del acceso de la autopista.
- Construir un módulo de vigilancia "Tecali", en el entronque de la Av. Insurgentes y el futuro libramiento a Tepetzotlán.

Vivienda.

- Instrumentar la localización de un parque de materiales al nor-poniente de la cabecera municipal, para apoyar el mejoramiento de 900 viviendas.
- Promover que la vivienda de interes social que se desarrolle en el centro de población, particularmente Infonavit "El Trebol", se ofrezca a los trabajadores de la zona.

Medio Ambiente.

- Reforestar toda la margen izquierda del Río Hondo de Tepetzotlán y Chiquito.

- Forestar las vías primarias del centro de población y la plaza central.
- Reforestar y preservar 260 ha del Cerro del Jorobado.

Paisaje Urbano y Turístico

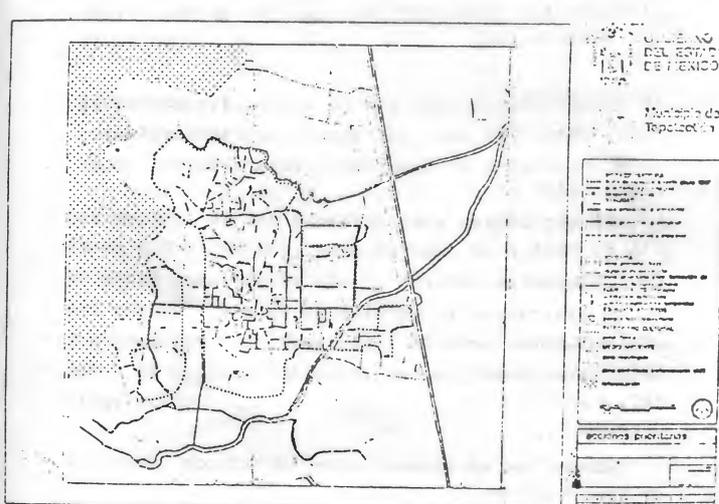
- Promover ante el INAH el restauro del Museo del Virreinato, en el más corto plazo, así como uniformizar el color y tratamiento de fachadas en el centro histórico y acondicionar los pavimentos en plazas, aceras y vialidades en la misma zona.
- Unificar los elementos publicitarios de manera tal que resulten adecuados al contexto y la tradición del centro de población.
- Promover en el centro de población un mayor número de eventos culturales y de feria, que permitan una mayor afluencia de turismo anualmente.

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.

| USO GENERAL. | m2 CONSTRUIDOS | NORMA DE ESTACIONAMIENTO |
|---|----------------|----------------------------|
| 1.1. HABITACIONAL UNIFAMILIAR | Hasta 100 | 1 cajón |
| | De 101 a 150 | 2 cajones |
| | De 151 a 250 | 3 cajones |
| | Más de 250 | 4 cajones |
| 1.2. HABITACION PLURIFAMILIAR | Hasta 100 | 1 cajón |
| | De 101 a 150 | 1.5 cajones |
| | De 151 a 250 | 2 cajones |
| | Más de 250 | 3 cajones |
| 2.1. OFICINAS | - | 1 cajón/20 m2 construídos. |
| 2.2. BANCOS | - | 1 cajón/15 m2 construídos |
| 3.1. COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BÁSICOS. | Hasta 120 | No requiere |
| | Más de 120 | 1 cajón/40 m2 construídos. |
| 3.2. COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION. | - | 1 cajón/150 m2 de terreno |
| 3.3. COMERCIO DE PRODUCTOS: | Hasta 120 | No requiere |



| | | | | | |
|--|----------------------------|---|---|---|--|
| 3.3. TALLERES DE SERVICIO ESPECIALIZADOS. | Más de 121 | 1 cajón/20 m2. construídos | 5.5. EDUCACION FISICA Y ARTISTICA. | - | 12 cajones/aula. |
| 3.4. TALLERES DE SERVICIO | Hasta 120 | No requiere. | 6. INSTALACIONES RELIGIOSAS. | - | 1 cajón/125 m2 construídos. |
| | Más de 121 | 1 cajón /30 m2. construídos. | 7.1. CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RICREATIVOS. | - | 1 cajón/5 espectadores. |
| 3.5. BAÑOS PUBLICOS | - | | 7.2. CENTROS CULTURALES | - | 1 cajón/60 m2 construídos. |
| 3.6. COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION Y SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL. | Hasta 120 Más de 120 | No requiere 1 cajón/30 m2 construídos. | 7.3. INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES | - | 1 cajón/265 m2 construídos. |
| 3.7. ESTACIONAMIENTO PARA EL SERVICIO DE LAVADO ENGRASADO DE VEHICULOS. | - | 1 cajón/30 m2 de terreno. | 7.4. INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL ATRE LIBRE. | - | 1 cajón/10 m2 construídos para espectadores. |
| 3.8. CENTROS COMERCIALES | - | 1 cajón/30 m2 construídos | 7.5. CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES. | - | 1 cajón/700 m2 de terreno. |
| 3.9. MERCADOS | - | 1 cajón/35 m2 construídos. | 7.6. PARQUES Y JARDINES | - | 1 cajón/1000 m2 de terreno |
| 3.10. CENTROS DE ABASTO | - | 1 cajón/40 m2 construídos. | 8. HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES | - | 1 cajón/50 m2 construídos. |
| 3.11. RASTROS | - | 1 cajón/40 m2 construídos. | 9. INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA. | - | 1 cajón/50 m2 construídos. |
| 3.12. ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS. | Hasta 120 Más de 120 m2 | No requiere 1 cajón/30 m2 construídos | 10.1. FUNERARIAS Y VELATORIOS | - | 1 cajón/15 m2 construídos. |
| 3.13. ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS. | - | 1 cajón/25 m2 construídos. | 10.2. CEMENTERIOS. | - | 1 cajón/200 m2 de terreno. |
| 3.14. BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES. | - | 1 cajón/75 m2 construídos. | 11.1. ESTACIONAMIENTOS | - | - |
| 3.15. GASOLINERAS | - | | 11.2. TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE. | - | 1 cajón/80 m2 construídos. |
| 4.1. CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS. | - | 1 cajón/35 m2 construídos. | 11.3. CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION. | - | - |
| 4.2. HOSPITALES Y SANATORIOS. | - | 1 cajón/2 camas. | 12. INDUSTRIA DE CUALQUIER TIPO | - | 1 cajón/125 m2 construídos. |
| 5.1. EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA | - | 2 cajones/aula | 13. EXPLOTACION DE BANCOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION. | - | - |
| 5.2. EDUCACION MEDIA | - | 3 cajones/aula | 14. INSTALACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y PISCICOLAS. | - | - |
| 5.3. EDUCACION MEDIA SUPERIOR | - | 6 cajones/aula | 15. INFRAESTRUCTURA. | - | - |
| 5.4. EDUCACION SUPERIOR INSTITUCIONES DE INVESTIGACION. | - | 12 cajones/aula. | | | |

NOTA:

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

Normas Complementarias.

- 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 muevan 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.
- Estas normas se podrán reducir hasta un 50% de dichos requerimientos en los usos siguientes:
 - . Habitación plurifamiliar con financiamiento de interés social, tipo Vis. 1 y Vis 2.
 - . Oficinas públicas.
 - . Comercio de productos y servicios básicos y especializados; comercio 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.
 - . Centros de consultorios, hospitales e instalaciones para la educación, administrados por el sector público.
- La demanda total, para los casos en que un mismo predio se pretendan establecer diferentes usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrán reducir en un 50% los requerimientos de estacionamientos, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento en diferentes normas.
- Las medidas de los espacios para coches grandes, será de 5.0 x 2.4 m y, para chicos, de 4.2 x 2.2 m: 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 vehículos grandes y 19 m² para vehículos chicos, incluyendo la circulación.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón",

en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 6.0 x 2.4m para coches grandes, pudiendo ser un 55% de 4.8 x 2.4 m para coches, sin incluir las áreas de circulación necesarias.

Normas Adoptadas para la Dotación de Infraestructura y Equipamiento.

Sectores Mínimos de la Estructura Vial.

Las secciones mínimas de vialidad son las siguientes

- Para andadores, la sección mínima es de 6.0 m.
- Para Vialidades locales, la sección mínima es de 12.0 m.
- Para vías colectoras, la sección mínima es de 20.0 m.

Servicios Mínimos 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.

NORMAS MINIMAS DE EQUIPAMIENTO

EQUIPAMIENTO URBANO.

EDUCACION:

| | |
|--|--|
| Jardín de Niños | Coficiente de uso 4% de la población total, 6 m ² /alumno 35 alumnos/aula Unidad 5 aulas Radio de acción 500 m. |
| Primaria | Coficiente de uso 25% de la población total, 8 m ² /alumno 50 alumnos/aula 20 aulas/unidad- turno Radio de acción 900 m. |
| Secundaria y Secundaria Técnica | Coficiente de uso 4% de la población total 15 m ² /alumno 50 alumnos/aula 12 aulas/unidad 2 turnos Radio de acción 1,800 m. |
| Preparatoria Vocacional, Normal Cecyt. | Coficiente de uso 3% de la población total 17 m ² /alumno 50 alumnos/unidad 12 aulas/unidad 2 turnos Radio de acción 2,000 m. |
| Bibliotecas | 0.015 m ² /habitante |

Unidad/15,000 habitante.
225 m2/unidad.

ABASTO Y SERVICIO:

Central de Abasto: 0.25 m2/habitante.
Area construída 0.13 m2/hab.
Area abierta 0.12/hab.
Radio de servicio. Micro-región

Mercado. 1 puesto/125 habitantes
12 m2/ puesto
Radio de servicio 1,000 m.

Comercio primera necesidad. 0.05 m2/habitante
0.06 m2/habitante
560 m2/ unidad
Radio de servicio micro-región

Central de autobuses urbanos. 0.08 m2/habitante

Central de autobuses foráneos 0.10 m2/habitante

Estación de bomberos 0.03 m2/habitante
1,500 m2/unidad

Cementerio 0.79 m2/ habitante

Basurero 1.0 m2/habitante
2.5 m3/ habitante

Correo y telégrafos integrados 0.004 m2/habitante
unidad/25,000 habitante
100 m2/unidad.

SALUD

Cruz Roja 0.015 m2/habitante
450 m2/unidad
unidad/30,000 habitante.

Clínica Centro de salud SSA. 0.016 m2/habitante
350 m2/unidad
1 unidad/20,000 habitantes

Guardería Infantil Coeficiente de uso 2% de la población total
4.5 m2/niño
0.09 m2/ habitante

Hospital Civil 1 cama/1,000 habitantes
1 consultorio/3,000 habitantes
70 m2/cama (terreno)
60 m2/cama (área construída)

RECREACION:

Juegos Infantiles 0.10 m2/habitante
0 - 7 años 200 m2/ unidad
Unidad/1,000 habitantes.

Parque de Juegos 0.35 m2/habitante
7 - 14 años 1,500 m2/unidad
Unidad/4,000 habitantes.

Areas abiertas 6 m2/ habitante

Plazas jardines 10,000 m2/unidad

Zonas deportivas 2.0 m2/habitante
Unidad/120.000 habitantes

Cine 1 usuario/24 habitantes
2.00 m2/usuario
500 usuarios/unidad

Teatro auditorio 1 usuario/60 habitantes.
800 usuarios/unidad
2,00 m2/usuario

Casa de la Cultura 0.05 m2/habitante
2,500 m2/unidad
Unidad/50,000 habitantes.

EDUCACION.

Integran el presente plan, para todos sus efectos - los planos que se indican:

- D-1 Estructura Urbana.
Usos del Suelo y Equipamiento
- D-2 Infraestructura
Vialidad y Transporte
- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Estructura Urbana.
- E-3 Usos y Destinos
- E-4 Programas Prioritarios.

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 Tepotzotlán 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 Municipal de Planeación y Desarrollo y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Tepotzotlán.

CERTIFICAMOS que el presente Plan del Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán fue aprobado por la H. XLIX Legislatura del Estado en sesión de Plena el día 9 de enero de 1986. Toluca, Edo. de México a 16 de enero de 1986. C. Diputados Secretarios:

1. C. GUSTAVO CÁDIZES RIVERA.

PROFR. JOSE HERNANDEZ VAZQUEZ.