



# GACETA DEL GOBIERNO



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

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130 Toluca, México

Tomo CLV

Toluca de Lerdo, Méx., martes 6 de abril de 1993

Número 65

## SECCION CUARTA

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

# PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE METEPEC

## INDICE

### INTRODUCCION

- 1.- BASE JURIDICAS
- 2.- SITUACION ACTUAL
  - 2.1.- CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS
    - 2.1.1.- POBLACION
    - 2.1.2.- ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO
    - 2.1.3.- NIVELES ACTUALES DE INGRESO
  - 2.2.- CONDICIONANTES INPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS NATURALES DE TERRITORIO

**S U M A R I O :**

**SECCION CUARTA**

**PLAN del Centro de Población Estratégico en Metepec, Méx.**

**PODER EJECUTIVO DEL ESTADO**

---

(Viene de la primera página)

- 2.3.- CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE INFRAESTRUTURA
- 2.4.- CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE
- 2.5.- ESTRUCTURA URBANA
  - 2.5.1.- TENENCIA DE LA TIERRA
  - 2.5.2.- USO ACTUAL DEL SUELO
  - 2.5.3.- CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
  - 2.5.4.- CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS URBANOS
- 3.- PROBLEMATICAS Y PERSPECTIVAS
- 4.- ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO
  - 4.1.-CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION
  - 4.2.-ESTRATEGIA GENERAL
  - 4.3.-OBJETIVOS
  - 4.4.- ESTRUCTURA URBANA
    - 4.4.1.-CLASIFICACIONES DE ELEMENTOS ESTRUCTURADORES
    - 4.4.2.- ESTRUCTURA VIAL
    - 4.4.3.- ZONIFICACION PRIMARIA
    - 4.4.4.-USOS Y DESTINOS DEL SUELO SU ZONIFICACION Y NORMAS
    - 4.4.5.- RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES

4.5.- POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION

4.5.1.- SUELO

4.5.2.- INFRAESTRUCTURA

4.5.3.- VIALIDAD Y TRANSPORTE

4.5.4.- VIVIENDA

4.5.5.- EQUIPAMIENTO

4.5.6.- MEDIO AMBIENTE

4.5.7.- IMAGEN URBANA

4.6.- REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

4.7.- TABLA DE USOS Y DESTINOS

4.7.1.- TABLA DE USOS GENERALES (DESCRIPCION DE USOS)

4.8.- ANEXOS GRAFICOS

EPILOGO

**PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE METEPEC**

**INTRODUCCION.**

El Impacto que ha generado la ciudad de Toluca sobre las localidades cercanas a ella, ha provocado la necesidad urgente de contar con los instrumentos para controlar el crecimiento del área urbana de las mismas.

Las circunstancias que rodean a Metepec resultan de mayor atención, ya que la expansión física de la ciudad de Toluca ha provocado fuertes impactos en el desarrollo económico, social y físico del Centro de Población Estratégico de Metepec.

De continuar el crecimiento de forma espontánea resultará irreversible el trastorno que generará a Metepec ya que ha sido altamente atractivo para los asentamientos humanos.

En las últimas décadas Metepec ha presentado un proceso demográfico acelerado, debido a la ubicación de fraccionamientos habitacionales tanto residenciales como populares con un alto grado de dependencia de la ciudad de Toluca, convirtiéndose en una ciudad dormitorio, esta situación ha provocado disparidad entre el crecimiento demográfico del centro de población, con respecto al crecimiento socioeconómico del mismo, ya que mientras el primero crece a un ritmo acelerado el segundo a tenido un lento desarrollo.

De esta manera el Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, establece el ordenamiento del territorio que deberán ocupar las localidades que lo conforman, define la estructura urbana de los asentamientos, y las áreas aptas para el crecimiento de la ciudad estableciendo los usos y destinos dentro del perímetro resultante. Asimismo, la estrategia contiene bases y criterios técnicos relativos a la densidad de población e intensidad de construcción, la dosificación de la vivienda, de infraestructura, equipamiento y los servicios públicos que Metepec requiere para cumplir eficientemente con sus funciones.

En estos términos, el Plan es el marco apropiado para normar y captar las acciones, programas y proyectos de los sectores público y privado que inciden en el desarrollo urbano; ya que además, ha sido realizado de acuerdo a lo prescrito en las disposiciones de la legislación vigente en la materia.

## **1.- BASES JURIDICAS**

El Plan del Centro de Población Estratégico de Metepec, 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, y está integrado en el sistema urbano intermunicipal del Valle de Toluca-Lerma. (Artículo 21 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 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 la reserva territorial y usos no urbanizables del Centro de Población Estratégico de Metepec.

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 Metepec.

## 2. SITUACION ACTUAL

El fuerte impacto socioeconómico registrado en los últimos 20 años en el Valle de Toluca, ha provocado un cambio sustancial en la estructura del municipio de Metepec; de ser municipio rural basado en la explotación agropecuaria, actualmente muestra una fuerte vocación hacia el desarrollo de los asentamientos humanos de carácter urbano.

El territorio Municipal estaba integrado en 1960 por 11 localidades que ocupaban el 14.2 % de la superficie; siendo el uso agrícola el predominante. en la actualidad el 24.0 % de la superficie se ocupa en habitación y servicios, esto es 1778.5 hectáreas, con una población total de 149,655 habitantes distribuidos en la siguiente estructura: La Cabecera municipal, 16 Pueblos, 4 Colonias Agrícolas, 22 Colonias Urbanas, 5 Fraccionamientos Residenciales, 8 Conjuntos Habitacionales y 29 Ranchos.

Desde el punto de vista de la estrategia regional de desarrollo urbano que establece el Plan Estatal, Metepec deberá conformarse como Centro de Población Estratégico con el mayor grado de autosuficiencia posible para alojar una cierta cantidad de población.

Tomando en cuenta las tendencias de crecimiento urbano y la vocación de los usos del suelo en torno a Villa Metepec, el Centro de Población Estratégico de Metepec (CPEM). para los efectos de este Plan, se considera integrado de la siguiente manera.

- A. Zona tradicional
- B. Fraccionamientos Aledaños
- C. Zonas de Equipamiento Regionales
- D. Zona Conurbada al CPE Toluca
- E. Localidades Periféricas

Las características de cada una de estas zonas se describen a continuación:

A. Zona tradicional.- Se encuentra conformada por el área urbana tradicional de la Ciudad de Metepec, San Lorenzo Coacalco y San Miguel Totocuitlapilco, muestra una estructura urbana más o menos articulada con características de poblados rurales en transición.

B. Fraccionamientos aledaños. Se trata de fraccionamientos de reciente creación, que funcionan como colonias dormitorios de Toluca, aunque su cercanía y comunicación con Metepec hace más factible su integración al CPEM, siendo: Infonavit San Francisco, Fraccionamiento Izcalli Cuauhtémoc I,II,III,IV y V secciones, Infonavit las Marinas, Fraccionamiento la Virgen y la Hortaliza ISSEMYM.

C. Zona de equipamientos regionales.- Comprende el territorio ocupado por el Instituto Tecnológico de Toluca, las instalaciones de Radio y Televisión Mexiquense, el Consejo Nacional de Educación Profesional (CONALEP), el Centro Panamericano de Ecología y Salud, las Oficinas Administrativas de la Comisión para el Desarrollo Agropecuario del Estado de México (CODAGEM) y el Centro de Investigación Agrícola; todos ellos con una cobertura regional.

D. Zona conurbada al Centro de Población Estratégico Toluca.- Esta conformada por fraccionamientos y colonias integradas funcional y socialmente a la dinámica urbana de Toluca, cuyo crecimiento ha absorbido a los poblados de San Francisco Coaxusco y San Jerónimo Chicahualco.

E. Los poblados periféricos y que forman el resto del municipio como son: San Bartolo Tlatelulco, Col Alvaro Obregón, San Lucas Tunco y San Gaspar los cuales tienden a desarrollarse a lo largo de la carretera a San Mateo Atenco, y a los cuales es necesario normar para evitar el crecimiento desordenado.

## 2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS

### 2.1.1. Población

El crecimiento demográfico experimentado por el centro de población estratégico de Metepec, en las últimas dos décadas muestra una tendencia de crecimiento poblacional acelerado ya que, de 34,430 habitantes, que tenía en 1970, paso a 142,353 habitantes en 1990 lo que significó que su población en los últimos 20 años se incrementó substancialmente, debido a su cercanía a la ciudad de toluca y las características físicas del suelo aptas para el desarrollo urbano:

En los últimos diez años el crecimiento se ha dado con una tasa de crecimiento media anual (TCMA) del 5.13%, lo que significa que para 1991 la Población sera de 149,655 habitantes.

POBLACION ACTUAL (Meteppec) de 1970-1991

Localidad	Años			
	1970	1980	1990	1991
METEPEC	34,430	86,322	142,353	149,655

FUENTE: Censo General de Poblacion y Viv. 1970,1980,1990 INEGI.

CUADRO 2

TASA DE CRECIMIENTO MEDIA ANUAL 1970-1990

LOCALIDAD	1978-1980	1980-1990
METEPEC	9.63	5.13

**2.1.2 Estructura Actual del Empleo.**

En las ultimas dos décadas la estructura del empleo a observado el siguiente comportamiento; el sector primario a disminuido su participación como actividad principal ya que paso del 31.29% en 1970 a solo el 3.50% en 1990, el sector secundario mantiene su participación de 34.11% en 1970 al 35.33% en 1990 desarrollando esta actividad en las zonas industriales de Toluca y Lerma, en cambio en el sector terciario a mostrado un acelerado proceso de crecimiento pasando del 28.23% en 1970 al 54.80% en 1990.

En 1990 la PEA total logró el 31.04 %; el sector primario 3.5 %; el sector secundario 35.33 %; el sector terciario, 54.80 % y las actividades no especificadas, 6.37 %.

## CUADRO No. 3

Población Económicamente Activa Municipal por Sector  
1970-1990

	1970	Años 1980	1990
Sector Primario I HAB. ( % )	2,507 (31.29)	2,425 (9.80)	1,546 (3.50)
Sector Secundario II HAB. ( % )	2,733 (34.11)	7,715 (31.18)	15,616 (35.33)
Sector Terciario III HAB. ( % )	2,262 (28.23)	7,684 (31.06)	24,219 (54.80)
No Especificados HAB. ( % )	510 (6.37)	6,918 (27.96)	2,817 (6.37)
Total PEA. HAB.	8,012	24,742	44,198
PEA/Pob.Total ( % )	(23.27)	(28.66)	(31.04)

Fuente: Censo General de Población y Vivienda del Estado de México 1970,1980,1990,INEGI.

### 2.1.3 Niveles Actuales de Ingresos.

- La estructura del ingreso familiar de la población se divide en tres rangos; el 44.96 % de la población total pertenece a familias que perciben menos de 2.0 veces el salario mínimo; el 35.77 % lo forman familias cuyos ingresos oscilan entre 2.0 y 5 veces el salario mínimo; y el 14.0 % recibe como pago a su trabajo cantidades superiores a 4 veces el salario mínimo.

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

El análisis de los elementos del medio natural, señala a la zona con aptitud para ser urbanizada. Su determinación se basa en las siguientes características:

- Son suelos de regular capacidad agrícola
- Son suelos aptos con pendientes topográficas moderadas
- No presentan riesgos por inundación
- Son suelos aptos para ser dotados de infraestructura.



Las áreas que por su capacidad agrícola y localización no deben ser usadas para el desarrollo urbano, deberán establecerse como zonas de preservación; éstas se localizan en la parte sur, sur-oriental y nor-oriental del municipio.

De igual forma se señala el cerro "El Calvario" como zona de preservación por sus características topográficas inadecuadas para ser urbanizadas.

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

El sistema de dotación de agua potable del municipio está formado por 46 pozos profundos de los cuales están en operación 34 pozos que abastecen al 100% de la población urbana, distribuyendo el recurso mediante redes primarias que se ramifican en las áreas urbanas, 4 en rehabilitación y 3 más requieren rehabilitarse, los 5 restantes están fuera de servicio.

Para la dotación futura se cuenta con los 4 pozos que se están rehabilitando para su funcionamiento a corto plazo.

Por su parte CEAS está realizando un proyecto integral para dotar de 830 lps a la población a través de la interconexión de los pozos, que funcionan actualmente y se enviarán a una planta de bombeo para enviar el líquido a dos tanques maestros con capacidad de 10,000.m<sup>3</sup> que se ubicarán en el Cerro de Metepec. Asimismo el centro de población está comprendido dentro del programa de dotación de agua potable del sistema Lerma-Toluca.

En cuanto al sistema de drenaje éste es deficiente en Villa Metepec y poblados anexos, que cuentan con el servicio en un 65.0% . con 3 colectores, que son: colector "las torres" ó "San Carlos Norte", colector "San Carlos-San Salvador" y el colector "Metepec". Estos se apoyan por subcolectores y canales a cielo abierto que captan las aguas que se conducen de atarjeas y albañales. El desalojo se efectúa a través de canales a cielo abierto que también captan aguas negras del municipio de Toluca y descargan en el río Lerma.

El servicio de energía eléctrica, cubre el 100 % de los asentamientos, sin embargo, en lo que respecta al alumbrado público se cuenta servido el 90 % en los fraccionamientos y un deficiente servicio en los pueblos y colonias ya que sólo las calles principales están servidas y carecen de un mantenimiento adecuado.

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

La estructura vial a nivel interurbano integra al centro de población con Toluca a través de tres vías primarias o de penetración, resultando insuficientes para los movimientos de la población que desempeña sus actividades principales en Toluca.

En la cabecera de Metepec la vialidad urbana se estructura a partir del cerro el Calvario de forma radial o concéntrica, desvaneciéndose en forma de retícula o malla.

El estado de las calles primarias es regular, el 10 % de las calles se encuentran pavimentadas o empedradas y el resto son de terracería. En general su mantenimiento es deficiente.

En los fraccionamientos el sistema vial es independiente y formado generalmente por vías de menor jerarquía. Las condiciones son buenas pero presentan problema de integración a la estructura vial de la Ciudad de Metepec y de Toluca, generando puntos conflictivos.

El transporte público realiza recorridos fijos con puntos de origen y destino en Toluca y Metepec, encontrando serias limitaciones y altos costos de operación por la carencia de una vialidad con trazo y pavimentación adecuada a la demanda.

## 2.5 ESTRUCTURA URBANA

Las características del crecimiento que ha experimentado Metepec, determinan una estructura urbana desarticulada de sus áreas de reciente desarrollo.

La estructura de la Ciudad de Metepec y poblados anexos, se delimita al sur por el cerro de El Calvario y al poniente por la vía regional Toluca-Ixtapan de la Sal. Los usos urbanos actuales presentan una incipiente estructura urbana que tiende a consolidarse con la demanda de servicios y vivienda de alta densidad en la parte norte, Existiendo en la parte sur poblados con poca estructura vial, estando muy dispersa la vivienda, a lo largo de ésta por no contar con calles, que estructuran el desarrollo principalmente en San Gaspar, Col. Alvaro Obregón, San Sebastián y San Lucas Tunco.

La zona de fraccionamientos aledaños tiene una estructura independiente, ligada a Metepec solo a través de dos vialidades que también sirven de acceso a la zona tradicional desde el Paseo Tollocan.

Los usos del suelo son básicamente habitacionales en los fraccionamientos, con diferentes tipos de vivienda.

Finalmente, el equipamiento regional existente forma parte de la estructura urbana actual de Metepec, en donde se han desconcentrado diferentes servicios.

### 2.5.1 Tenencia de la Tierra

En el municipio de Metepec existen 3 tipos de tenencia de la tierra, la propiedad privada con 5,824.21 has., la ejidal con 940.50 has., y la institucional que cuenta con 232.16 hectáreas.

En lo que comprende el área urbana actual la propiedad privada es de 1618.5 has. y la población que está asentada en zonas irregulares es de 30 has sobre ejidos.

La predominancia de terrenos privados en el municipio de Metepec y su ubicación respecto a Toluca la han convertido en zona ofertante de suelo para vivienda de ingresos medios y altos, situación que se refleja con la ubicación de los fraccionamientos habitacionales. Actualmente los fraccionamientos establecidos ocupan una superficie de 688.53 has. de éstas 175.9 forman parte de la zona de fraccionamientos aledaños y el resto se encuentran en la zona conurbada a Toluca.

Los terrenos ejidales se ubican al norte y oriente del municipio, rodean los pueblos de San Jerónimo Chicahualco y San Salvador Tizatlali manteniendo su uso agropecuario hasta la fecha.

## TENENCIA DE LA TIERRA DE CPE

Municipio de Metepec	Superficie ha.
Propiedad Privada	5,824.21
Ejidal	940.50
Institucional	232.16
Total	6,996.87

FUENTE: Direccion General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

## TENENCIA DE LA TIERRA DEL AREA URBANA ACTUAL 1990

Area Urb Actual del Mpio de Metepec	Superficie Ha.
Propiedad Privada	1,618.5 ha
Institucional	40.0 ha
Ejido	30.0 ha
Total	1,778.5 ha

FUENTE: Direccion General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

## 2.5.2 Usos del Suelo Actual

Actualmente el Centro de Población Estratégico de Metepec ocupa un área urbana de 1,778.5 hectáreas en total, de las cuales el uso habitacional ocupa 1211.0 has, el comercio y los servicios tienen una superficie de 146.75 has. por otra parte dentro del área urbana se encuentran baldíos con una superficie de 420.75 has.

A pesar de contar con equipamiento de comercio y servicios en el C.P.E.M. existe un desequilibrio en la distribución del mismo, por no contar con el equipamiento e instalaciones de servicios adecuados en los pueblos pertenecientes a Metepec.

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

## USOS DEL SUELO ACTUAL 1990

Concepto	Sup. Ha.	%
Habitacional	1,211.00	66.94
Equipamiento y Servicios	146.75	8.14
Baldíos	420.75	24.92
Total	1,778.50	100.00

FUENTE: Direccion General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

### 2.5.3. Características de la Vivienda

Para el CPEM. se tiene un total de 28,546 viviendas con una densidad domiciliaria de 4.91 hab/viv, de las cuales, el 14.3% no se consideran aceptables, ya sea por la mala calidad de sus materiales, el grado de deterioro en que se encuentran, o por carecer de los servicios mínimos, de este total, el 4.3 % necesitan ser renovadas, y se ubican principalmente en la parte norte de la Cabecera Municipal.

En el caso de los fraccionamientos, la situación es distinta ya que son de reciente creación, de tipo popular y residencial, con un promedio de 5 miembros por familia y con una densidad actual de 152 hab/ha. como promedio general, siendo la más baja de 14.3 hab/ha. en el fraccionamiento la Virgen y la más alta de 250 hab/ha. en Infonavit San Francisco.

En los poblados del Municipio de Metepec existe una densidad promedio de 6.0 miembros por familia, Presentan características propias de la vivienda rural: Muros de adobe, techos de teja y pisos de tierra y cemento, la mayoría cuenta con los servicios mínimos, También se puede ver la mezcla que existe con la vivienda moderna hecha con el material que se produce en el lugar, en los pueblos de la Magdalena Ocotitlan y San Bartolomé Tlatelulco.

### 2.5.4. Características del Equipamiento y Servicios Urbanos

El equipamiento urbano y los servicios, presentan una desproporción en cuanto a su magnitud de los diferentes elementos, así como de su ubicación dentro del área urbana. Los servicios administrativos, de salud y comerciales se concentran en la zona central de la Cabecera de Metepec, que al mismo tiempo se constituye como cabecera política del municipio.

El equipamiento educativo del nivel básico, se distribuye adecuadamente cercano a la población demandante, no así el de nivel medio y superior de carácter regional, cuya ubicación dificulta su accesibilidad en términos del transporte público.

En el sector salud existe un déficit de elementos con niveles de tipo medio, ya que solo cuenta con pequeños consultorios de primer contacto. Lo mismo sucede con los elementos recreativos y comerciales.

El déficit de equipamiento y servicios, en el centro de población es un efecto de su crecimiento desequilibrado, a partir de la creación de fraccionamientos de alta densidad, ya que no cuenta con el equipamiento necesario, puesto que alojan al 57 % de la población, generando desplazamientos cotidianos a Toluca, tanto por servicios medios y especializados, como por servicios básicos.

## 3. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

El patrón de asentamientos humanos de Metepec se ha visto modificado en los últimos años por la proliferación de fraccionamientos habitacionales en su territorio, como producto de la fuerte presión urbana de la Ciudad de Toluca.

Una buena cantidad de suelo altamente productivo ha sido transformado a uso urbano, estos suelos presentan pendientes de 0 a 2 %; y los cuales no son recomendables para este uso por presentar problemas para el desalojo de aguas negras y por ser susceptible de inundación.

La Ciudad de Toluca ha condicionado fuertemente la dinámica urbana de Metepec, constituyéndola como zona dormitorio para más de la quinta parte de su población trabajadora, sin embargo, no se define una estructura urbana integrada en toda su extensión al Área Urbana de la Ciudad de Toluca (AUCT). Se pueden diferenciar dos grandes zonas, la del sur que se integra política y socialmente a la ciudad de Metepec y la del norte y noroeste integrada física y socialmente a la Ciudad de Toluca.

Las estimaciones de población por tendencia histórica para el Centro de Población Estratégico de Metepec será de 532,614 habitantes al año 2010, lo que nos llevara a captar una gran cantidad de población y por lo tanto llegar a demandar empleos y servicios urbanos para esta población esperada.

En función a lo anterior, es necesario plantear una estructura urbana integrada Toluca-Metepec. Pero equilibrada en cuanto a usos del suelo, por lo que es recomendable constituir núcleos en las áreas destinadas a los servicios urbanos y en los centros urbanos que se localizan en cada poblado del municipio de Metepec.

El crecimiento deberá estar apoyado en programas de inversión en los renglones de infraestructura, vialidad y transporte, por parte del sector público, así como promover inversiones para los usos comerciales y de servicios

En función de los empleos que se han creado en la zona industrial de la Ciudad de Toluca, se estima que Metepec aloja el 26.9% de la población económicamente activa del sector terciario si se toma en cuenta los empleos que se generan internamente; se espera que la estructura de ingreso familiar se modifique disminuyendo proporcionalmente la población con ingresos a 2.5 veces el salario mínimo y aumentando en el rango intermedio, entre 2.5 y 4.0 respectivamente. La población con ingresos mayores representara el 8 % de la población total.

#### **4. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**

##### **4.1. Condicionantes de otros Niveles de Planeación.**

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano, apoyado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, define a Metepec como Centro de Población Estratégico dentro del Sistema Urbano del Valle de Toluca-Lerma (SUVTL).

Para ello, el Plan Estatal propone la especialización funcional de 13 Centros Estratégicos que actuarán como elementos estructuradores del sistema, de los cuales Metepec forma parte. De acuerdo a su vocación y potencialidad el Centro de Población Estratégico de Metepec concentrará funciones habitacionales, comerciales, de servicios y de investigación agropecuaria, debiendo proporcionarlos a nivel regional.

La política de ordenamiento territorial asignada al Centro de Población Estratégico de Metepec es la saturación de lotes baldíos y consolidación del área urbana actual, y la ocupación equilibrada en cuanto a usos del suelo de las áreas de crecimiento con el objeto de lograr zonas más homogéneas y un mayor aprovechamiento de los servicios urbanos y equipamiento.

El resto de poblaciones menores concentrarán población rural por lo que su crecimiento físico quedará restringido.

Entre las acciones emanadas del Plan Estatal y que afectan al Centro de Población Estratégico de Metepec, cobra importancia la estructura vial propuesta a nivel de la región, mediante la cual Metepec queda integrado a la zona del Sistema junto con la Ciudad de Toluca.

#### 4.2. ESTRATEGIA GENERAL.

Metepec, Centro Estratégico de crecimiento y Cabecera Municipal, debe reunir las condiciones necesarias para cubrir satisfactoriamente los servicios públicos urbanos y favorecer la convivencia social en beneficio de sus habitantes y la población prevista.

Como estrategia general, el Plan de Centro de Población Estratégico de Metepec plantea conjuntar y coordinar las acciones de los distintos sectores para dar solución a la problemática urbana en los aspectos de infraestructura, equipamiento y vivienda articulando el Metepec tradicional con la zona de reciente crecimiento.

Los distintos elementos que componen la estructura urbana se definen y norman buscando encauzar el crecimiento y lograr el control del desarrollo urbano. Para ello se establece la organización de los usos y destinos del suelo y se establecen las reservas para un futuro crecimiento.

Se pretende que Metepec se conforme como un Centro de Población Autónomo hasta un nivel de servicios de primer orden ya que su función principal será la habitacional, complementada por actividades comerciales y servicios, así como por equipamiento en apoyo a la Ciudad de Toluca.

Las líneas de política que postula la presente estrategia, así como varios pronunciamientos puntuales que resultan trascendentales para el equilibrio de su desarrollo urbano, se enuncian a continuación:

- . El crecimiento del Centro de Población Estratégico de Metepec se fomentará a través de la consolidación de las áreas en proceso de ocupación, y se integrará al centro de población el resto de la superficie municipal, normando sus usos y respetando la factibilidad de dotación de servicios.
- . La redensificación del área urbana actual habrá de consolidar la estructura urbana existente de manera que se garantice la conservación de la identidad sociocultural de sus barrios y pueblos y se mejore su imagen y traza urbana.
- . Las acciones de mejoramiento en infraestructura, vialidad y transporte, deberán encaminarse a lograr una estructura clara y buscando sean elementos articuladores entre la estructura tradicional de Metepec y la estructura propuesta.
- . La configuración de la estructura urbana propuesta deberá contemplar como acciones básicas el fomento de las áreas de concentración de servicios, como son los Centros Urbanos, pues a través de ellos se dará la distribución del equipamiento y los servicios y el cambio de perfil urbano de Metepec.
- . Serán acciones prioritarias las acciones encaminadas a satisfacer la demanda de infraestructura en la zona e inducir el desarrollo urbano.
- . La dotación de servicios y equipamiento urbano será equilibrada distribuyéndose a partir de los centros urbanos y áreas destinadas para equipamiento propuestos en la estructura urbana.

. Dentro del equipamiento deberá considerarse el equipamiento de apoyo a las actividades agropecuarias y artesanales que beneficien a la población del municipio.

. El mejoramiento de la imagen urbana deberá considerar la conservación de la imagen característica del centro tradicional de Metepec estableciendo como altura máximas de construcción, 3 niveles.

. Se establece la conservación del cerro del Calvario como zona de preservación para lo cual deberá contar con acciones de mejoramiento y reforestación.

. Se propiciara la rehabilitación de las minas de materiales, para el reordenamiento de las actividades para la producción de materiales para la industria de la construcción.

.-Se establecen las áreas de amortiguamiento con lo que se preservan los usos agropecuarios evitandose su ocupación con usos urbanos.

.-Se establece el uso mixto habitacional-agropecuario a fin de establecer elementos de transición entre las áreas urbanas y las no urbanizables.

Con estos lineamientos y la definición entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, la previsión de áreas para equipamientos, la asignación de zonas de uso mixto y la especificación de áreas para vivienda, se propiciará un mejor funcionamiento de la ciudad al ordenar la distribución de las actividades.

La zonificación especificada y la estructura propuesta en los planos correspondientes, serán el fundamento técnico legal para la autorización del uso del suelo, las licencias de construcción y los alineamientos de predios urbanos.

En términos cuantitativos se plantea la clasificación del territorio del Centro de Población Estratégico de Metepec, distribuida de la siguiente manera:

USO	SUPERFICIE
Area Urbana Actual	1,778.50 Has.
Area Urbanizable	2,833.52 Has.
Area No Urbanizable	2,384.85 Has.
T O T A L	6,996.87 Has.

#### 4.3. OBJETIVOS.

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

.- Se establece el límite municipal como límite del centro de población con una superficie de 6996.87 has, de las cuales 4,612.02 has. integran al área urbana futura, la que albergara a una población aproximada de 180,731 hab., disminuyendo la densidad actual de 84.14 hab/ha a 39.37 hab/ha. por otra parte el resto de la superficie se establecera como área no urbanizable con uso agropecuario, con una superficie de 2,384.85 has, las cuales apoyaran al control del desarrollo urbano.

.- Se modifica el concepto de "Pinte su Raya" estableciendose en su lugar el concepto de franjas de amortiguamiento como elementos para el control del desarrollo urbano.

.-Desalentar el crecimiento poblacional a través de la degradación de las densidades establecidas en el plan vigente, así como establecer en las áreas de nueva incorporación bajas densidades habitacionales, previniendose zonas de amortiguamiento entre las áreas no urbanizables y las áreas habitacionales.

- Consolidar y delimitar el centro urbano de la cabecera de Metepec, consolidando su área urbana y permitiendo densidades habitacionales hasta de 275 hab./ha. y conservarlo como zona típica tradicional.
- Conformar un centro urbano sobre la carretera a Ixtapan de la Sal y zonas de equipamiento con un nivel de servicios que permita atender la población actual y futura.
- Conformar un sistema vial primario, mediante el mejoramiento ampliación y jerarquización de la vialidad actual y la construcción de nuevas vialidades, que apoyen las funciones del Centro de Población y faciliten el servicio de transporte.
- Definir áreas verdes y zonas de uso mixto que faciliten la incorporación social y el arraigo de nuevos pobladores.
- Resolver el servicio de agua potable en el área urbana actual y de crecimiento mediante un sistema integral de distribución y abastecimiento.
- Integrar los sistemas de drenaje y alcantarillado aprovechando las instalaciones actuales de los fraccionamientos.
- Establecer los instrumentos normativos para conservar una imagen característica de la cabecera municipal de Metepec y resaltar la imagen urbana de su nuevas areas de crecimiento.
- Establecer los instrumentos normativos y de control del desarrollo urbano.

#### **4.4. ESTRUCTURA URBANA.**

La estructura urbana del Centro de Población Estratégico de Metepec y su liga con los fraccionamientos y poblados ubicados al norte, oriente, sureste, conformara una estructura clara que distribuya la población en zonas de alta, media y baja densidad.

Estas zonas estarán articuladas fundamentalmente mediante un sistema vial primario y la distribución del equipamiento en zonas donde ya existían ó en nuevos espacios distribuidos en todo el Centro de Población y ligados debidamente a los fraccionamientos y pueblos actualmente conurbados a la ciudad de Toluca

##### **4.4.1. Clasificación de Elementos Estructuradores**

Los elementos estructuradores del centro de población tienen como finalidad el estructurar y consolidar los usos comerciales y de servicios, permitiendo el aprovechamiento correcto del suelo, dichos elementos se clasifican en Centros Urbanos (CU) y Corredores Urbanos (CS).

Para los Centros Urbanos el plan define su localización en el centro tradicional de Metepec y en cada uno de los poblados que lo conforman ; así tenemos 8 Centros Urbanos.

Estos Centros Urbanos se clasifican en Centro Urbanos de muy alta densidad (CU5,550 hab/ha.), alta densidad (CU4,275 hab/ha.), y media densidad (CU3,165 hab/ha.).



El Centro Urbano de muy alta densidad (CU5) permitira la concentración del comercio y los servicios a nivel regional, respondiendo a una política de reordenamiento del crecimiento urbano, este centro se localiza en la zona denominada "Plaza las Américas" localizada sobre la vialidad Toluca-Ixtapan de la Sal

Los Centros Urbanos de alta densidad (CU4) permitirán la concentración de servicios a nivel municipal, no requiriendo niveles de especialización de los servicios, su radio de influencia es de carácter local. Estos centros se localizan inmediatos a la cabecera municipal

Los Centros Urbanos de media densidad (CU3), se localizarán en las comunidades periféricas a la cabecera municipal y permitirán la concentración del comercio y los servicios que permitan atender sus necesidades básicas, estos elementos de la estructura propiciarán la conservación de la imagen urbana así como la preservación de sus patrones de identidad cultural.

Para el caso particular del centro tradicional de Metepec se buscara consolidar su imagen reforzando con esto el decreto que lo constituye como ciudad típica y permitiendo el desarrollo de las actividades artesanales.

#### Corredores Urbanos.(CS)

El centro de población se vera consolidado y apoyado en su funcionamiento a través de los corredores urbanos los cuales se clasifican en Corredores Urbanos de muy alta intensidad (CS5 550 hab/ha), alta intensidad (CS4 275 hab/ha), y media intensidad (CS3 165 hab/ha). Estos elementos de la estructura urbana se definen a lo largo de las vialidades principales y permitirán extender los beneficios de los centros urbanos constituyendose como una ampliación de los mismos.

Estos corredores Urbanos tendrán una restricción de 5.50 mts en planta baja frente a la vialidad y solo podran utilizarse como estacionamiento.

#### 4.4.2. Estructura Vial.

La estructura vial planteada en la estrategia, atiende los problemas de congestionamiento y articulación, entre las diversas zonas que componen el Centro de Población, y cuya función sera la de integrar y apoyar el desarrollo de los principales elementos y actividades que se desarrollan en la ciudad.

El esquema vial considerado en el Plan de Centro de Población Estratégico de Metepec respondera a nivel regional, permitiendo la integración del centro de población a la región metropolitana, y es en este sentido es, como se jerarquizan la vialidades a partir de su funcionamiento, lo que nos permite identificar en primer termino las vialidades regionales que se definen en la siguiente manera:

- Circuito regional sur, el cual permitira en primer termino la canalización del trafico foráneo en sentido oriente-poniente, esto evitara la mezcla del trafico cuyo destino final no sea Metepec con el trafico local. Este circuito permitira a su vez la permeabilidad hacia el norte del centro de población, a partir de su incorporación al circuito regional norte específicamente hacia: el equipamiento aeroportuario, la zona norte de la ciudad de Toluca, y conducirá trafico del sur hacia el norte particularmente hasta la vialidad Toluca-Atacomulco. Esto permitira evitar el cruce de la ciudad de Toluca saturando principalmente la vialidad Isidro Fabela, Tollocan y el Boulevard Alfredo del Mazo.

- Circuito intermedio el cual conducirá y apoyara al Paseo Tollocan canalizando el trafico local y foráneo cuyo destino final sea Metepec o los centros de población ubicados al sur del área metropolitana como lo es Zinacantepec o la misma ciudad de Toluca por su parte sur.

Este circuito permitira estructurar los desarrollos habitacionales de alta densidad que se han establecido entre la cabecera municipal y el paseo Tollocan, los cuales por sus características de proyecto no permite hasta este momento una adecuada continuidad en la estructura vial.

- Es importante mencionar que este circuito se ligara al circuito intermedio planteado en el Centro de Población de Toluca y permitira la continuidad vial norte-sur ligando las futuras áreas de crecimiento en la ciudad de Toluca, así como permitir la comunicación hacia los equipamientos regionales propuestos al norte de Toluca.

- Circuito conformado por la vialidad Ignacio Comonfort., el cual ligara en primer termino las áreas ubicadas al poniente del centro de población, con la cabecera municipal y canalizara el flujo vehicular hacia la vialidad Lázaro Cárdenas y/o hacia el norte de Paseo Tollocan.

Este circuito estructura las áreas de crecimiento establecidos al norte de Metepec y sera una vialidad que refuerze en su funcionamiento al Paseo Tollocan y a la vialidad Lázaro Cárdenas.

Los circuitos descritos se verán reforzados por vialidades que si bien unen distintas zonas de la región metropolitana, no presentan características que les permitan considerar regionales sino mas bien intermunicipales ó que en algunos casos establecieran la conexión entre los circuitos regionales descritos con anterioridad a nivel intermunicipal destacan de forma primordial las vías, Estado de México, lo que une al centro de población de Metepec con San Mateo Atenco y continuar hasta Ocoyoacac. la vialidad calzada del panteón la que une los centros urbanos de Metepec y San Mateo Atenco.

Como vialidades primarias destacan: la vialidad Heriberto Enriquez la que permitira entrelazar los circuitos regionales y a su vez sera una vialidad que comunique la zona poniente de Metepec con Toluca. La vialidad Días Mirón la que permita canalizar el trafico, principalmente hacia el centro urbano propuesto en la ciudad de Toluca y que se conforma por la terminal de autobuses, Mercado Juárez y el núcleo de servicios existentes. Esta vialidad apoyara a la vialidad Pino Suárez, evitando la saturación así como la mezcla de trafico foráneo y local.

Destaca también la vialidad Lázaro Cárdenas lo que fungira como una vía alterna al paseo Tollocan y la cual apoyara para integrar al centro de población con las áreas ubicadas al oriente y poniente de la zona metropolitana, y de manera inmediata unira a Metepec con los centros de población de Zinacantepec y San Mateo Atenco.

Apartir de esta estructura regional primaria, el centro de población se estructura y genera las vialidades locales que se requieran, permitiendo un adecuado funcionamiento y principalmente evitara el transito foráneo por las áreas urbanas principalmente el trafico que como se ha dicho su destino no es Metepec.

#### 4.4.3. Zonificación Primaria.

A partir de las características físicas, económicas y de servicios del centro de población y considerando de forma primordial elementos de carácter metropolitano de las densidades y usos establecidos tentan como objetivo el de reorientar el crecimiento experimentado hasta este momento por el centro de población.

#### 4.4.4. Usos y Destinos del Suelo, su Zonificación y Normas.

En términos generales se asignan al centro de población la muy baja, baja y media densidad, cumpliendo así en primer lugar con los requerimientos planteados por la comunidad, quien reclama la recuperación de mejores niveles de bienestar y servicios y en segundo lugar permite la reorientación del crecimiento no solo de Metepec sino de la región metropolitana de Toluca, estas densidades se localizaran de la siguiente manera.

a) La baja densidad habitacional (H2 132 hab/ha) se ubicara en el centro tradicional de Metepec, apoyando con esto el decreto expedido por el ejecutivo del estado en el cual se nombra a Metepec como ciudad típica.

Asimismo esta densidad es asignada a comunidades que se pretenden impulsar en su desarrollo pero sin la perdida de sus características urbanas e identidad.

b) Muy baja densidad: (H1 55 hab/ha) la cual se estableciera para al caso particular de Metepec con un criterio de desaliento en la ocupación del suelo y se localizara principalmente en las áreas localizadas entre Toluca y Metepec a fin de disminuir los impactos negativos, producto de la conurbación, y en las comunidades de nueva incorporación ya sea con el objeto de desalentar su ocupación ó bien establecer una política de preservación de la imagen y ocupación de estas comunidades evitando su saturación.

c) Media densidad (H3 165 hab/ha) la cual se asignara a las áreas que se impulsaran para la ocupación impidiendo su saturación, así mismo este uso permitira consolidar áreas ya ocupadas.

d) Se establece el uso mixto habitacional-agropecuario (MX 27 hab/ha), este uso se estableciera como franja de amortiguamiento y de transición entre los usos urbanos y los usos eminentemente agrícolas.

Este uso se localizara principalmente al oriente y poniente de la cabecera municipal, limitando las posibilidades de conurbación con Toluca y San Mateo Atenco, evitandose con esto la perdida de suelo agrícola de buena y muy buena productividad, esto de acuerdo a los estudios que sobre productividad agropecuaria ha realizado la SEDAGRO.

e) Se consolida el uso no urbanizable con uso agropecuario (PG) a fin de evitar su ocupación con usos urbanos impidiendose la expansión del área urbana de Metepec hacia zonas carentes de servicios y de alto potencial de producción agrícola.

Este uso se localiza principalmente al oriente de la cabecera municipal y buscará evitar la conurbación principalmente hacia San Mateo Atenco.

f). Se establece el uso para el equipamiento, el comercio y los servicios a la zona donde se localiza al Conjunto CODAGEM a fin de consolidar usos de carácter regional y de apoyo tanto al Centro de Población de Metepec como a la Región Metropolitana, así como establecer una barrera que impida el desbordamiento de las áreas urbanas fuera del Municipio de Metepec, principalmente hacia las comunidades de Mexicaltzingo y Chapultepec.

g). Dentro de esta clasificación general de usos destaca la asignación del uso no urbanizable con uso forestal (PF) al promontorio denominado "El Calvario" el cual es un elemento característico de la ciudad y el que es necesario recuperar para las actividades de esparcimiento, así como instrumentar acciones de reforestación y recuperación ecológica.

De igual manera se incorpora el uso para los equipamientos para la recreación y el deporte (ERD) uso que actualmente se ve reflejado en la construcción de parques y unidades deportivas entre las que destaca el Parque la Pilita, el Parque Arbol de la Vida y la unidad deportiva Solidaridad, a partir de esta clasificación de usos se establece la respectiva tabla de usos y destinos en la cual se reflejan las normas particulares de ocupación del suelo para cada área descrita, siendo obligatorio el cumplimiento de los criterios vertidos en el plan y de forma particular los enunciados en la citada tabla.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Metepec, quedan sujetos a la zonificación de usos y destinos contenidos en el Plano E-3 y a las normas de ocupación del suelo definidas en la tabla anexa.

Tabla de Usos del Suelo para el 2010

USO	SUPERFICIE/HAS	%
Habitacional	3,621.12	51.7
Equipamiento Comercio y Servicios	301.27	4.3
Mixto (Habitacional-Agropecuario)	689.63	10.0
No Urbanizable	2,384.85	34.0
TOTAL	6,996.87	100.00

FUENTE: Cuantificación realizada en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda 1992.

#### Normas de Ocupación del Suelo:

De forma particular se establece la norma vial la cual define a los usos que por sus características de construcción o el impacto que pueda generar sobre otros elementos del mismo o distinto género en la zona, determinan las condiciones en las que son compatibles con otros usos, por eso su autorización estará condicionada a previo dictamen.

#### 4.4.5. Restricciones Federales y Estatales

Dentro de la Licencia Estatal de Usos del Suelo, se marcarán las restricciones federales y estatales de los elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto que afecten a un predio (Artículo 122 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado).

Las restricciones constituyen un espacio libre de construcción que protegen de cualquier riesgo provocado por algún elemento natural o artificial a las edificaciones; asimismo, preve las futuras ampliaciones de vialidades propuestas.

Los elementos con áreas de restricción son los siguientes: carreteras, vialidades primarias, líneas de energía eléctrica, ríos, bordos, centro histórico y áreas de preservación ecológica. En el anexo gráfico de este plan se especifican dichos elementos y sus respectivas restricciones.

Cada una de las restricciones tiene su fundamentación jurídica o técnica señalada por las instalaciones y organismos responsables de su determinación como son: PEMEX, SARH, SCT, Junta Local de Caminos y la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México. La base legal esta referida en la "Instructivo de Interpretación de restricciones Federales y Estatales de los Centros de Población Estratégicos".

Por disposición de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, (Artículo 120, fracción VIII), se sumará a cada lado de las restricciones federales un mínimo de 10 metros de restricción estatal.

Para el Centro Histórico y las áreas de preservación ecológica se define una restricción de construcciones condicionada a lo que marca la tabla de "usos del suelo", que también formará parte del plan.

#### 4.5. Políticas y Líneamientos de Acción.

La consecución de la estrategia establecida por el plan reclama la definición de las políticas y lineamientos de acción que guíen la ejecución del plan a favor de un desarrollo urbano equilibrado.

Considerando los problemas esenciales que presentan los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano las políticas que a continuación se definen están dirigidas a lograr la utilización eficiente del territorio comprendido por el CPEM, en función de la población actual y futura.

- Ordenar el crecimiento urbano del CPEM a través de los instrumentos legales y administrativos adecuados para llevar un control efectivo dentro del perímetro del área urbanizable y fomentar el desarrollo de actividades primarias en el exterior del mismo, definido como zona de restricción al desarrollo urbano en el Plan Estatal.
- Inducir el desarrollo urbano que plantea la estrategia a través de la inversión pública en los renglones de reserva territorial, infraestructura y equipamiento básico.
- Reforzar el carácter tradicional de Metepec y difundir su valor patrimonial histórico, artístico y cultural, complementando y atendiendo los aspectos de vialidad, equipamiento, imagen urbana y medio ambiente.

- Controlar la zona de extracción de materiales para la construcción.
- Articular tanto a nivel local como a nivel del Sistema Urbano del Valle Toluca-Lerma (SUVTL), la infraestructura vial y el transporte, reduciendo las distancias de recorrido y propiciando la existencia de rutas directas entre las zonas habitacionales y las zonas de actividades económicas.

En función de estas políticas se establecen los lineamientos de acción correspondientes a los rubros: suelo, vivienda, infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento, imagen urbana y medio ambiente.

#### 4.5.1. Suelo.

. Expedir la Declaratoria General de Usos y Destinos del Suelo dentro del perímetro establecido para el CPEM, que comprende el total del territorio municipal con una superficie de 6,996.87 hectáreas. De las cuales comprenden áreas habitacionales, de uso mixto (habitación-Agrícola) y áreas no urbanizables.

#### 4.5.2. INFRAESTRUCTURA

- . Integrar el sistema actual de agua potable, formado por pozos independientes, en un solo sistema regulado por dos tanques maestros con capacidad de 10,000 m<sup>3</sup> para satisfacer las demandas previstas.
- . Ampliar las redes de agua y alcantarillado en las zonas establecidas como crecimiento.
- . Canalizar los recursos necesarios para la dotación de drenaje y alcantarillado en las áreas de crecimiento e integrar los sistemas existentes al proyecto de macroplanta para el tratamiento de aguas residuales ubicadas al nor-orienté de Toluca.
- . Establecer los instrumentos administrativos necesarios para apoyar la operación eficiente de los sistemas de infraestructura, buscando el aprovechamiento de las instalaciones de los fraccionamientos.
- . Ampliar la red de alumbrado público en el área urbana actual y zonas de crecimiento de la ciudad de Metepec y poblados integrados al CPEM y al CPET.

#### 4.5.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE.

- . Construir las vialidades regionales que servirán para integrar el centro de población de Metepec con el de la ciudad de Toluca, además de apoyar e integrarse al nivel regional del sistema Urbano Toluca-Lerma.
- . Construir, mejorar y/o ampliar vialidades actuales que fungirán en la estructura vial propuesta del CPEM, detallada en el plano E-4, sin afectar la imagen urbana del centro tradicional de Metepec.
- . Realizar estudios de sentidos viales para la estructura interna de Metepec, buscando su funcionamiento a través de pares viales en sentido norte-sur y oriente-poniente.

. Construir las vialidades primarias propuestas a corto plazo en función de los requerimientos actuales y buscando sirvan como detonadores del crecimiento futuro del CPEM.

Las prioridades establecidas en sentido norte-sur son las siguientes:

- Continuación del Boulevard Aeropuerto formando el Libramiento regional sur.
- Propiciar el acceso desde el Paseo Tollocan pasando por San Jerónimo Chicahualco y su prolongación al sur hasta San Lorenzo Coacalco.
- Constituir vías primarias que estructuren la zona oriente del centro de población

En sentido Oriente-Poniente:

- Continuidad de la vialidad Lázaro Cárdenas (las Torres).
- Ligar la prolongación 5 de Mayo de Toluca, con Leona Vicario.
- Formar el par vial Leona Vicario y Lerdo de Tejada; esta última prolongarse al oriente sirviendo al desarrollo habitacional Infonavit San Francisco.
- Ligar la prolongación 5 de Mayo con Matamoros y su prolongación hasta el camino a la colonia "Lázaro Cárdenas" pasando por el Tecnológico.

Unir la carretera Toluca Ixtapan de la Sal con el oriente del centro de población a partir del libramiento regional sur, el circuito intermedio y Ave. San Isidro.

- Prolongación de la calle de Iturbide por el camino a San Salvador Tizatlali, conectándose con el acceso del Paseo Tollocan al Tecnológico.

Transporte.

- Establecer las rutas de transporte urbano, buscando la comunicación expedita entre las zonas habitacionales y sitios de actividades del CPEM y el CPET, en base a la estructura vial propuesta.

#### **4.5.4. VIVIENDA**

- Apoyar los programas de vivienda mediante la introducción de servicios.
- Crear instrumentos para hacer efectivo el apoyo técnico, administrativo y financiero a la autoconstrucción de vivienda de tipo popular y de tipo medio.

#### **4.5.5. EQUIPAMIENTO**

Ampliar la cobertura de los servicios urbanos al nivel medio, para que Metepec cumpla con el nivel de servicios que le establece el Plan Estatal.

- Aprovechar las áreas de donación de fraccionamientos para una mejor distribución del equipamiento básico.

#### **4.5.6. MEDIO AMBIENTE**

- Regenerar y conservar el cerro del Calvario a través de programas de reforestación.
- Normar y controlar para su recuperación ecológica de las áreas donde se realiza la explotación de bancos de material para la construcción.

#### **4.5.7. IMAGEN URBANA**

- Homogeneizar el tipo de fachadas del centro de población en su zona tradicional en base a un programa integral de imagen urbana.
- Conservar el carácter tradicional de la imagen urbana de Metepec.
- Integrar arquitectonicamente los diferentes elementos que integran el centro de Metepec.
- Implementar programas de diseño urbano en los centros urbanos, y cerro del "Calvario".

Apoyar y consolidar los usos de media y baja densidad a fin de permitir la constitución y recuperación de zonas homogéneas.



## 4.6.- ACCIONES PRIORITARIAS

Con base en las políticas y lineamientos planteados, se definieron las acciones que deberán ser ejecutadas, las cuales quedan expresadas en el cuadro siguiente.

---

 Vialidad
 

---

PROGRAMA ACCION	UBICACION	CANTIDAD	UNIDAD	
CONSTRUCCION DE VIALIDADES	-San Lucas Tunco y San Sebastian	1.85	km	
	-San Gaspar	3.10	km	
	-San Miguel Totocuitlapilco	0.52	km	
	-San Lorenzo Coacalco	1.90	km	
	-Metepec	8.08	km	
	-San Jeronimo Chicahualco	2.60	km	
	-La Magdalena Ocotitlan	2.05	km	
	-San Bartolome Tlatelulco	.20	km	
	MEJORAMIENTO Y/O AMPLIACION DE VIALIDADES	-San Lucas y San Sebastian	6.05	km
		-Col. Albaro Obregon	1.80	km
		-San Gaspar	12.13	km
-San Salvador Tizat'ali		4.31	km	
-San Miguel Totocuitlapilco		8.21	km	
-San Lorenzo Coacalco		5.16	Km	
-Metepec		22.11	km	
-La Magdalena Ocotitlan		5.85	km	
-San Bartolome Tlatelulco		7.12	km	

---

**INFRAESTRUCTURA**


---

**REHABILITACION DE  
LA RED DE AGUA**

POTABLE Y DRENAJE-San Gaspar	15.75	ha
-San Miguel Totocuitlapilco	41.08	ha
-San Bartolome Tlatelulco	16.05	ha
-La Madgalena Ocotitlan	8.99	ha

**ENTUBAMIENTO DE  
COLECTOR**

-Metepec	3.3	km
----------	-----	----

**CANALIZACION DE  
ESCURRIMIENTOS  
PLUVIALES DEL  
NEVADO DE TOLUCA  
(CONSTRUCCION DE  
PASO A DESNIVEL).**

-San Bartolome Tlatelulco	----	----
------------------------------	------	------

**RECUPERACION DE  
MINAS**

-San Lorenzo Coacalco y San Miguel Totocuitlapilco	300.4	ha
--	-------	----

1 > SE REFIERE A AL COBERTURA DE SERVICIOS

---

**EQUIPAMIENTO.**


---

ESTACION DE BOMBEROS	-Metepec	----	M2
MERCADO	-Metepec	4320	M2
TERMINAL	-Metepec	3960	M2
CLINICA HOSPITAL	-San Gaspar	4600	M2
RASTRO MECANIZADO	-San Bartolome Tlatelulco	2500	M2

---

**IMAGEN URBANA**


---

**REUBICACION DE LA  
DRILLERAS**

----	---	---
------	-----	-----

**REGLAMENTACION DEL  
CENTRO TIPICO  
TRADICIONAL**

-Metepec	----	---
----------	------	-----

**REHABILITACION DE  
LA IMAGEN URBANA**

-Todo el Centro de Poblacion	---	---
---------------------------------	-----	-----

## . REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO

El espacio para el estacionamiento se proporcionará 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 debe ofrecerse en cada edificación, el cual deberá cumplir con las siguientes normas de estacionamiento, de acuerdo al uso de la edificación y superficie de construcción.

## CONCEPTO:

-Habitación	Unifamiliar	Plurifamiliar
.Hasta 65 m2	1	1
.De 60 a 120 m2	1	1.50
.De 120 a 150 m2	2	1.75
.De 151 a 250 m2	3	2.50
.Más de 250 m2	4	3.50
-Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
<b>Administración</b>		
.Oficinas de Gobierno	1/30 m2	Sup. rentable
.Financieras y sucursales de bancos	1/20 m2	Sup. rentable
.Oficinas profesionales, administrativas y agencias.	1/30 m2	Sup. rentable
<b>-Comercio</b>		
.Almacenes, bodegas, depósitos	1/15 m2	Sup. rentable
.Depósitos de gas y combustible	1/300 m2	Area total terreno
.Gasolineras	1/150 m2	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 de construcción, carnicerías, frutas, y legumbres, etc.	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Tienda departamental	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Mercado	1/75 m2	Sup. cubierta
.Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, reparación		

de artículos del hogar sastrerías, estudios y laboratorios de foto - grafía, servicios de alquiler, etc.	1/30 m2	Superficie de Construcción
.Talleres de repara ción de lavado y lubri cación de vehículos	1/60 m2	Sup. cubierta
.Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos, asilos y casas de cuna.	1/50 m2	Sup. construida
<b>Educación y Cultura</b>		
.Guarderías	1+1 auto/aula	
.Jardines de niños, Primarias	1+1 auto/aula	
.Escuelas para niños atípicos	1+3 autos/aulas	
.Secundarias	1+2 autos/aulas	
.Instituciones cien tíficas, centros y la boratorios de investi gación	1/40 m2	Sup.construída
.Jardines botánicos y zoológicos	1/1000 m2	Area total del terreno
.Centros de exposi ción	1/40 m2	Area de exposición
.Museos, galerías, de arte y planetarios	1/40 m2	Sup. construída
.Archivos, bibliotecas hemerotecas	1/40 m2	Area de lectura
.Templos y lugares para el culto	1/40 m2	Area cubierta para usuarios
<b>Servicios para la recreación</b>		
.Cafés y fondas mayores de 60 m2	1/15 m2	Area de atención al público
.Restaurantes mayores de 50 m2	1/15 m2	Area de atención al público
.Cantinas y bares mayores de 50 m2	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Salones para banque tes y fiestas, centros nocturnos	1/7.5 m2	Area de atención al publico
.Teatros, cines, audi torios, salas de con ciertos y centros de		

de convenciones	1/10 espectadores	
.Teatros al aire libre, ferias y circos	1/15 espectadores	
.Centros comunitarios y culturales	1/30 m2	Sup. construída
.Centros Sociales	1/30 m2	Sup. construída
.Clubes campestres y de golf	1/1000 m2	Area total
.Canchas deportivas	1/75 m2	Area de cancha
.Clubes deportivos	1/62 m2	Area total de instalaciones
.Estadios, hipódromos, plaza de toros, lienzos charros	1/25 espectadores	
.Albercas, pistas de patinaje, boliches.	1/30 m2	Area total de instalaciones
.Billares, gimnasios deportes acuáticos	1/30 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. construída
.Crematorios, velato rios	1/30 m2	Sup. construída
-Comunicaciones y transporte		
.Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje	
-Comunicaciones		
.Correos, telégrafos, teléfonos	1/25 m2	Sup. construída
-Industria		
.Industria separada vecina y mezclada	1/125 m2	Sup. cubierta
-Espacios abiertos		
.Plazas, explanadas, jardines, parques metropolitanos, re gionales y nacionales	1/1000 m2	Area total del terreno.
-Medicos y asistenciales		
.Consultorios	1+1/30 m2	Superficie de Construcción
.Clinicas, sanatorios hospitales	1/cama	numero de camas
.Laboratorios	1/30 m2	Area de atención al público

## Disposiciones Adicionales Sobre Estacionamientos

-En vivienda plurifamiliar se deberá proveer el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m<sup>2</sup> construídos, 1 cajón por cada 6 departamentos

-En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehiculo no sea necesario mover ningún otro.

-Cualquiera otras especificaciones no comprendidas en esta relación se sujetarán a estudios y resolución de la Direccion de Desarrollo Urbano y Vivienda y el H. Ayuntamiento.

-Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta 50% en distritos precarios. Pero en el centro urbano regional, centros y corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%. Para determinar por zonas la demanda de espacio de estacionamiento, consultar los planos anexos.

-La demanda total, para los casos 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 podrá reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.

-Las medidas de espacio para estacionamiento para coches grandes será de 5.00 x 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 x 2.20 metros.

-Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.00 x 2.40 metros, para coches grandes pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no comprenden área de circulación.

-En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

-Se recomienda apoyar en el centro urbano regional y en los centros y corredores urbanos, la oferta de espacio para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construídos y operados por empresas públicas o privadas, de manera que sirven a zonas urbanas de mayor densidad o intensidad de uso.

-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 el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento, establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso -descenso y las bayonetas de acceso para interferir con la circulación vial.

-En general, los estacionamientos deberán sujetarse al reglamento que se expida sobre esta materia.

- Implementar programas de diseño urbano en los centros urbanos, y cerro del "Calvario".

Apoyar y consolidar los usos de media y baja densidad a fin de permitir la constitución y recuperación de zonas homogéneas.



ZONAS

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	DESCRIPCION	UIS	H1	H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS	ERD	MX	PG	PF	
		-Bancos, instituciones de seguros, casas de bolsa, casas de cambio e instituciones financieras en general	UIS		H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS					
	CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	-Restaurantes y similares -Restaurantes y similares con venta de bebidas alcohólicas y bares -Centros nocturnos y pistas de baile -Salones de fiestas, con o sin espectáculos en vivo, con o sin venta de bebidas alcohólicas -Clubes y centros sociales y salones de fiestas infantiles -Cines, autocinemas, auditorios, salas de conciertos, cinescasas y teatros	UIS --- UIS UIS		H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS			PG	PF	
	DEPORTES		UIS				H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS					
	CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	-Clubes y centros deportivos hasta 500 m2 -Clubes campestres y centros deportivos mayores a 500 m2 -Arenas, pistas, estadios instalaciones deportivas con asistencia de público	--- UIS				H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS	ERD				
	PARQUES Y EXIBICIONES		UIS												ERD	MX	PG		
	ESPACIOS ABIERTOS	-Parques jardines, plazas teatros al aire libre y juegos infantiles	---	H1	H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS	ERD	MX	PG	PF	
	EXHIBICIONES	-Zoológicos y jardines botánicos -Centros de exposiciones	UIS UIS					CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5	ECS	ERD	MX	PG	PF	
	EDUCACION ELEMENTAL	-Guarderías, jardines de niños, primarias, educación especial	UIS	H1	H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5				MX	PG	PF
	EDUCACION MEDIA	-Secundarias, escuelas técnicas y centros escolares de nivel medio	UIS	H1	H2	H3	H4S	CU3	CU4	CU5	CS3	CS4	CS5				MX	PG	PF









- NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO

HAB/HA	DENSIDAD	LOTE MINIMO EN SUBDIVISION METROS	LOTE MINIMO EN CODOM. HORIZONTAL EN M2	LOTE MINIMO PRIVATIVO EN CODOM. VERTICAL EN M2	M2 TERRENO/VIVIENDA EN CODOM. VERTICAL EN M2	ALTURA DE CALLES	MAXIMA EDIFICIOS	METROS SOBRE BANQUETA	SUPERFICIE MINIMA SIN CONSTRUIR	INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION
HAB/HA	DENSIDAD	FRENTE EN METROS	SUPERFICIE EN M2	SUPERFICIE EN M2	SUPERFICIE EN M2	NIVELES SOBRE CALLES	METROS SOBRE EDIFICIOS	METROS SOBRE BANQUETA	PORCENTAJE DE LA SUPERFICIE TOTAL	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO
28-55		20	600.00	1000	2	2	6	6	60	0.8
56-132		10	250.00	416	2	2	6	6	40	1.2
133-165		10	200.00	333	3	3	9	9	40	1.8
166-275		7	120.00	200	5	5	15	15	30	3.5
133-165		10	200.00	333	3	3	9	9	40	1.8
166-275		7	120.00	200	5	5	15	15	30	3.5
276-550		7	60.00	100	10	10	30	30	20	8.0
133-165		10	200.00	333	3	3	9	9	40	1.8
166-275		7	120.00	200	5	5	15	15	30	3.5
276-550		7	60.00	100	10	10	30	30	20	8.0
12-27		30	2000.00	2000.00	2	2	10	10	75	0.5
1-11		50	5000.00	5000.00	2	2	10	10	95	0.1
1-11		50	5000.00	5000.00	2	2	10	10	95	0.1

INTENSIDAD DOMICILIARIA CONSIDERADA S.5 HAB/IV.  
S - USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO REQUIERE DICTAMEN ESPECIAL.

ZONAS

HABITACIONALES  
H1. HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD  
H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD  
H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD  
HABITACIONALES MEZCLADOS  
H4S. HABITACIONAL CON SERVICIOS ALTA DENSIDAD  
MX. USO MIXTO HABITACIONAL AGROPECUARIO

CENTROS Y CORREDORES URBANOS  
CU3. CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD  
CU4. CENTRO URBANO ALTA DENSIDAD  
CU5. CENTRO URBANO MUY ALTA DENSIDAD  
CS3. CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD  
CS4. CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD  
CS5. CORREDOR DE SERVICIOS MUY ALTA INTENSIDAD

EQUIPAMIENTO URBANO  
ECS. EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS  
ERD. EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTES  
USOS NO URBANIZABLES  
PG. USO AGROPECUARIO  
PF. USO FORESTAL

## TABLA DE USOS GENERALES

## H1. HABITACIONAL MUY BAJA DENSIDAD

LOTE MINIMO	600 m2
ALTURA MAXIMA	6 mts. o 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	40%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	HASTA 50 m2.
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	

## H2. HABITACIONAL BAJA DENSIDAD

LOTE MINIMO	250 M2
ALTURA MAXIMA	6 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.2
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	HASTA 50 M2
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	HASTA 250 M2
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	

## H3. HABITACIONAL MEDIA DENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 MTS. O 3 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS.

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	HASTA 50 M2.
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	HASTA 250 M2
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-INSTALACIONES RELIGIOSAS	
-INSTALACIONES ASISTENCIALES	
-POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA	
-TRANSPORTE Y VIALIDAD	

## H4S HABITACIONAL CON SERVICIOS ALTA DENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	15 mts o 5 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	70 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 mts

## USOS

-HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR	
-DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS	CUALQUIER SUPERFICIE
-TALLERES	
-SERVICIOS FINANCIEROS	
-CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES	
-CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS	
-ESPACIOS ABIERTOS	
-EDUCACION ELEMENTAL	
-EDUCACION MEDIA	
-ACADEMIAS	
-CENTROS CULTURALES	
-DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS	HASTA 50 M2
-CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS	HASTA 500 M2
-CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES	

Y SANATORIOS  
 -INSTALACIONES RELIGIOSAS  
 -INSTALACIONES HOTELERAS  
 -INSTALACIONES DE ASISTENCIA  
 -POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA  
 -TRANSPORTE Y VIALIDAD  
 -CORREOS Y TELECOMUNICACIONES  
 -DESECHOS SOLIDOS

### CU3 CENTRO URBANO MEDIA DENSIDAD

LOTE MINIMO	200 M2
ALTURA MAXIMA	9 MTS. O 3 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	1.8
FRENTE MINIMO DE LOTE	10 MTS

### USOS

-HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR  
 -DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
 PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 2 NIVELES  
 -COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 250 M2  
 -TALLERES  
 -SERVICIOS FINANCIEROS  
 -CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES  
 -CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS  
 -ESPACIOS ABIERTOS  
 -EXHIBICIONES  
 -EDUCACION ELEMENTAL  
 -EDUCACION MEDIA  
 -EDUCACION SUPERIOR  
 -ACADEMIAS  
 -CENTROS CULTURALES  
 -DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2  
 -FUNERARIAS  
 -INSTALACIONES RELIGIOSAS  
 -INSTALACIONES HOTELERAS  
 -SERVICIOS DE EMERGENCIA  
 -POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA  
 -TRANSPORTE Y VIALIDAD  
 -CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

### CU4 CENTRO URBANO ALTA DENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	15 MTS O 5 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	70%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 MTS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES
- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS HASTA 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRASPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CU5 CENTRO URBANO MUY ALTA DENSIDAD

- LOTE MINIMO 120 M2
- ALTURA MAXIMA 30 MTS O 10 NIVELES
- COEFICIENTE DE OCUPACION  
DEL SUELO 80%
- COEFICIENTE DE INTENSIDAD 8.0
- FRENTE MINIMO DE LOTE 7 MTS

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES



- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES Y SANATORIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

### CS3 CORREDOR DE SERVICIOS MEDIA INTENSIDAD

- LOTE MINIMO 200 m2
- ALTURA MAXIMA 9 mts ó 3 niveles
- COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO 60 %
- COEFICIENTE DE INTENSIDAD 1.8
- FRENTE MINIMO DE LOTE 10 mts

### USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 250 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

#### CI CORREDOR INDUSTRIAL

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts ó 5 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	60 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

#### USOS

- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- ESPACIOS ABIERTOS
- EDUCACION MEDIA
- ACADEMIAS
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
- DESECHOS SOLIDOS
- MICROINDUSTRIA
- AGROINDUSTRIA
- INDUSTRIA MANUFACTURERA

#### CA CORREDOR DE ABASTO

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 mts

## CS4 CORREDOR DE SERVICIOS ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	15 mts ó 5 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	30 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	3.5
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 mts

## USOS

- HABITACION UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS HASTA 3 NIVELES
- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS HASTA 500 M2
- TALLERES
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERCION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## CS5 CORREDOR URBANO MUY ALTA INTENSIDAD

LOTE MINIMO	120 M2
ALTURA MAXIMA	30 MTS 10 N.
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80%
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	7 MTS.

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- DESPACHOS, OFICINAS Y CONSULTORIOS  
PUBLICOS Y PRIVADOS CUALQUIER SUPERFICIE
- COMERCIO AL DETALLE Y  
SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- TALLERES

- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- DESPACHOS Y CONSULTORIOS MEDICOS HASTA 50 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HOSPITALES Y SANATORIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS
- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES

## ECS EQUIPAMIENTO DE COMERCIO Y SERVICIOS

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

## USOS

- COMERCIO AL DETALLE Y SERVICIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- SERVICIOS FINANCIEROS
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION MEDIA
- EDUCACION SUPERIOR
- ACADEMIAS
- CENTROS CULTURALES
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS HASTA 500 M2
- CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES Y SANATORIOS CUALQUIER SUPERFICIE
- FUNERARIAS
- INSTALACIONES RELIGIOSAS

- INSTALACIONES HOTELERAS
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- CORREOS Y TELECOMUNICACIONES
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

## ERD, EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTE

LOTE MINIMO	1000 M2
ALTURA MAXIMA	30 mts o 10 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	80 %
COEFICIENTE DE INTENCIDAD	8.0
FRENTE MINIMO DE LOTE	20 mts

## USOS

- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- INSTALACIONES HOTELERAS
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- TRANSPORTE Y VIALIDAD
- INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

## MX USO HABITACIONAL Y AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	5000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS O 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	25 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.5
FRENTE MINIMO	30 mts

## USOS

- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
  - ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
  - CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
  - ESPACIOS ABIERTOS
  - EXIBICIONES
  - EDUCACION ELEMENTAL
  - EDUCACION MEDIA
  - EDUCACION SUPERIOR
  - CENTRO DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS, HOSPITALES  
Y SANATORIOS.
  - FUNERARIAS
  - INSTALACIONES ASISTENCIALES
  - SERVICIOS DE EMERGENCIA
  - POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
  - DEFENSA
  - TRANSPORTE Y VIALIDAD
  - INFRAESTRUCTURA DE COMUNICACIONES
  - INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
  - INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
  - AGROINDUSTRIA
  - AGROPECUARIA
- MAYORES DE 500 M2

## PG, USO NO URBANIZABLE AGROPECUARIO

LOTE MINIMO	10,000 M2
ALTURA MAXIMA	10 MTS. 2 NIVELES
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	5 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1
FRENTE MINIMO	50 MTS

## USOS

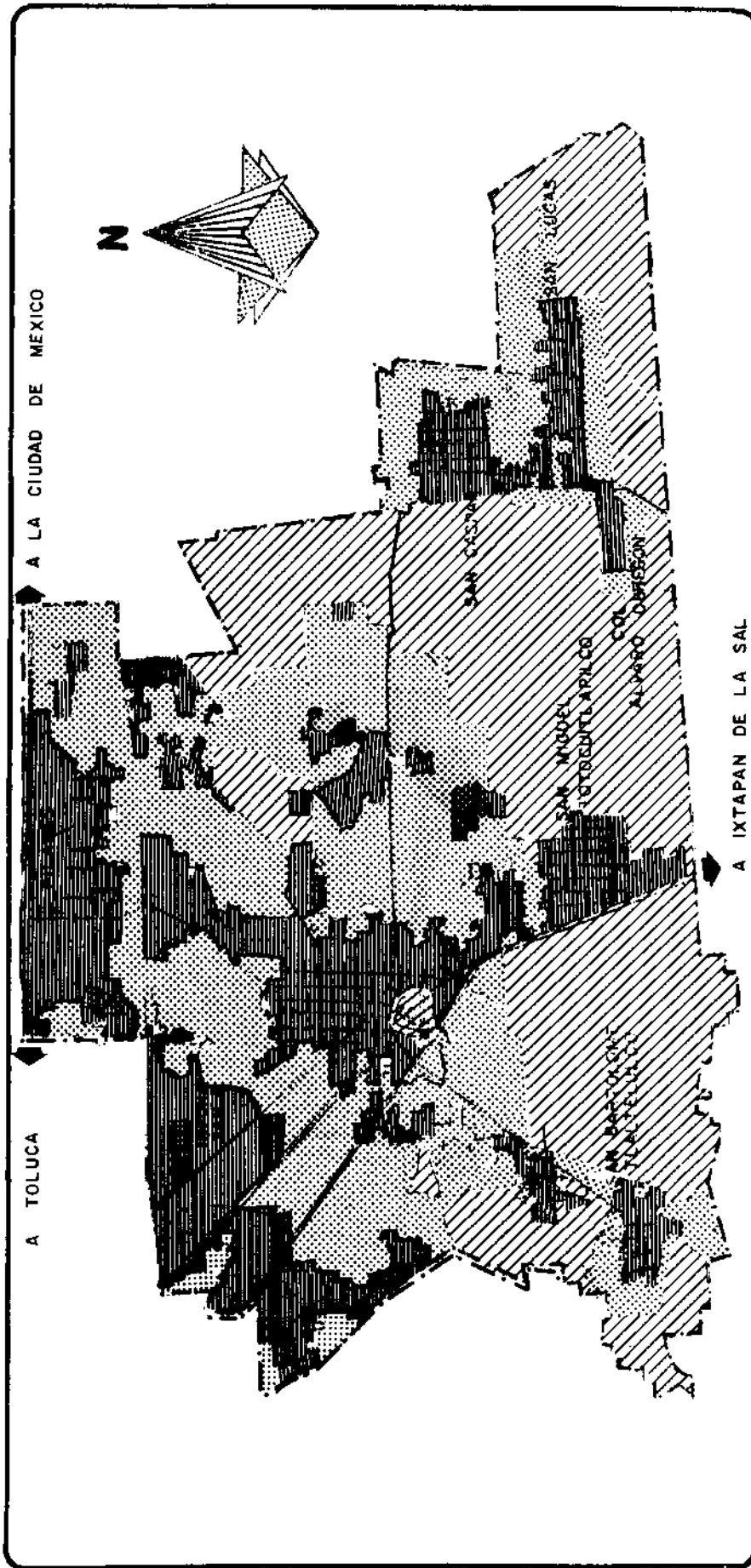
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
  - ALMACENAMIENTO Y ABASTOS
  - CENTROS DE DIVERSIONES Y RESTAURANTES
  - CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
  - ESPACIOS ABIERTOS
  - EXHIBICIONES
  - EDUCACION ELEMENTAL
  - EDUCACION MEDIA
  - CENTROS DE CONSULTORIOS Y LABORATORIOS  
DE ANALISIS CLINICOS,HOSPITALES  
Y SANATORIOS
  - INSTALACIONES ASISTENCIALES
  - POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
  - DEFENSA
  - TRANSPORTE Y VIALIDAD
  - INFRAESTRUCTURA COMUNICACIONES
  - INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
  - INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA
  - DESECHOS SOLIDOS
  - AGROINDUSTRIA
  - AGROPECUARIA
- MAYORES A 500 M2

## PF USO NO URBANIZABLE FORESTAL

ALTURA MAXIMA	10 mts ó 2 niveles
COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO	95 %
COEFICIENTE DE INTENSIDAD	0.1

## USOS

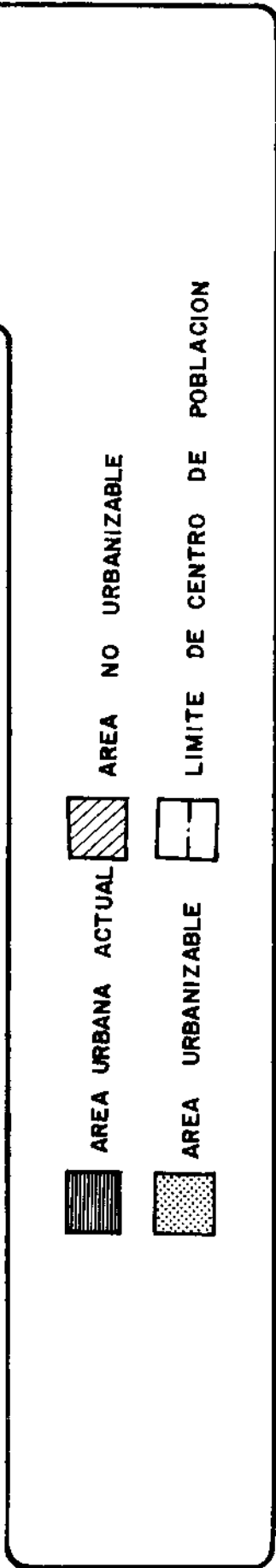
- HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR
- ALMACENAMIENTO Y ABASTO
- CENTROS DE DIVERSION Y RESTAURANTES
- CENTROS E INSTALACIONES DEPORTIVAS
- ESPACIOS ABIERTOS
- EXHIBICIONES
- EDUCACION ELEMENTAL
- EDUCACION MEDIA
- SERVICIOS DE EMERGENCIA
- POLICIA Y PROCURACION DE JUSTICIA
- DEFENSA
- HIDRAULICA
- DESECHOS SOLIDOS
- AGROINDUSTRIA
- AGROPECUARIA
- SILVICULTURA

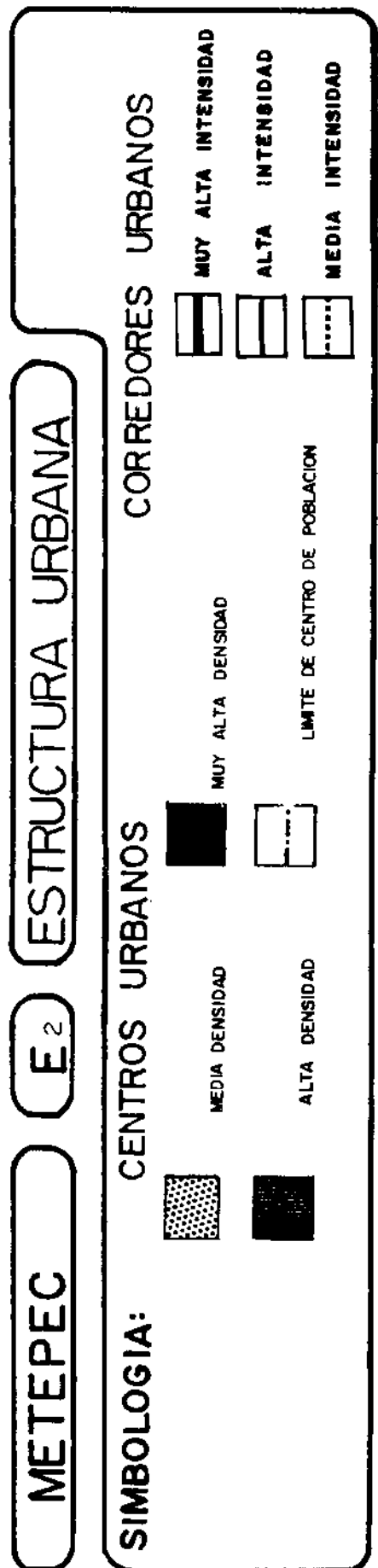
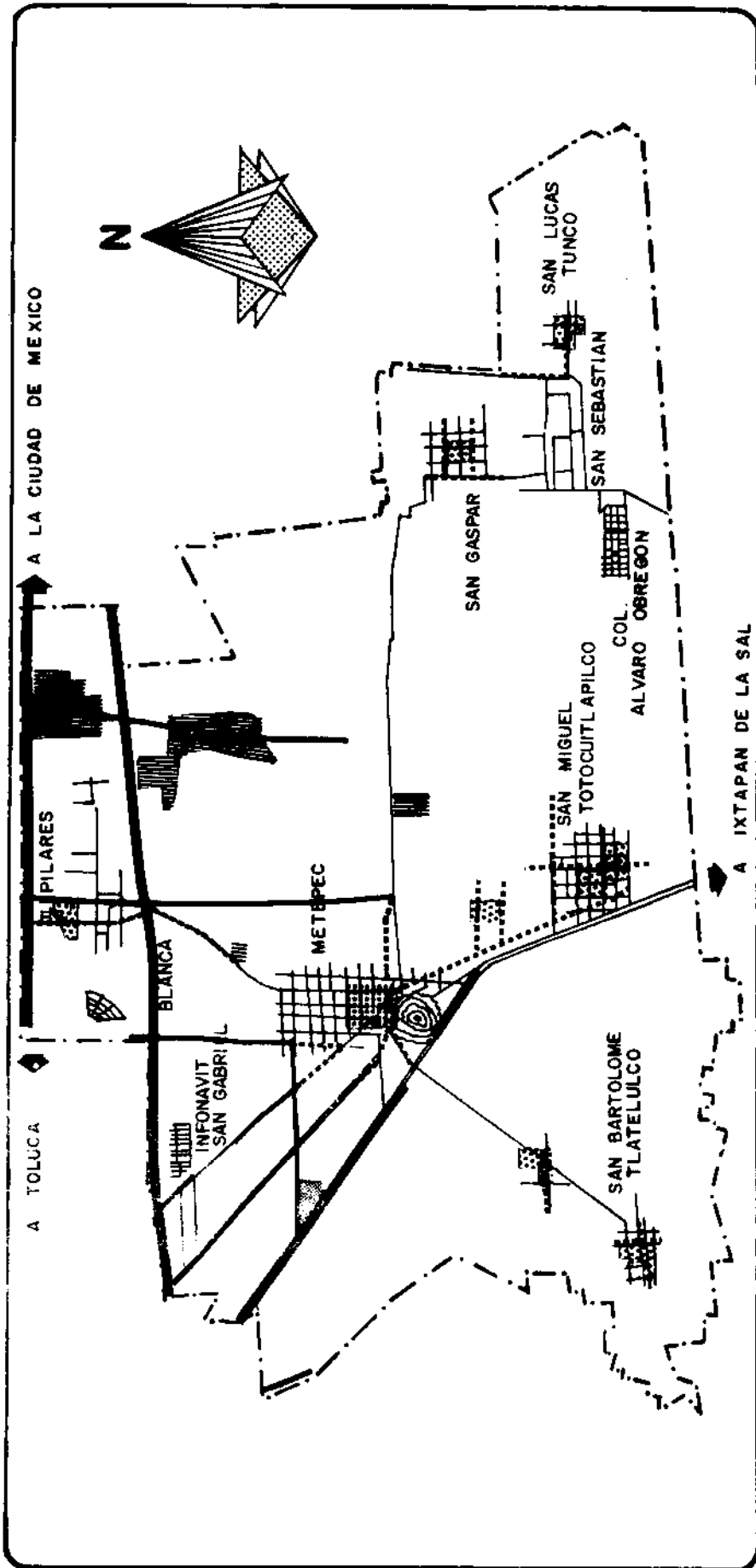


METEPEC

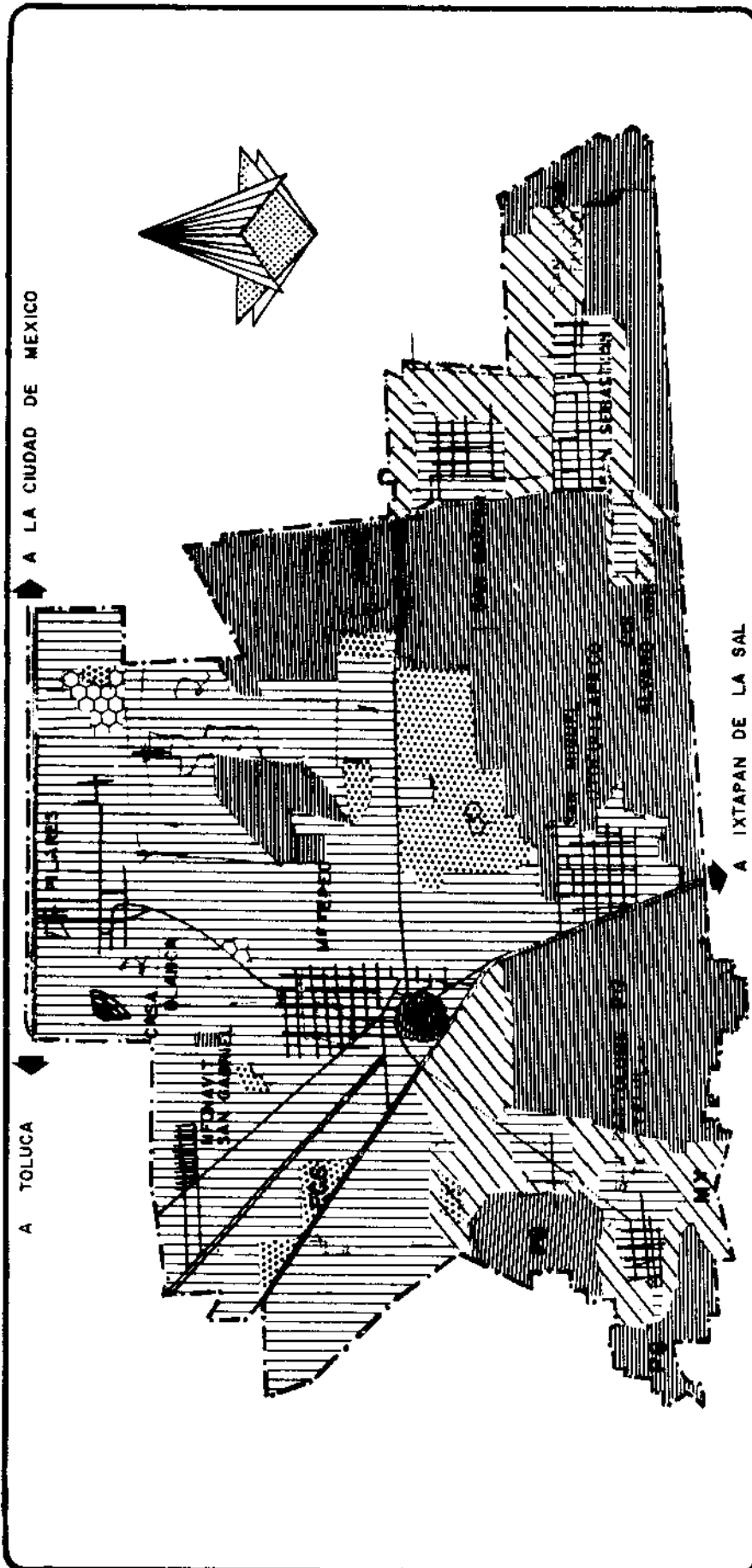
E1

CLASIFICACION DEL TERRITORIO









**METEPEC**

**E<sub>3</sub>**

**USOS Y DESTINOS**

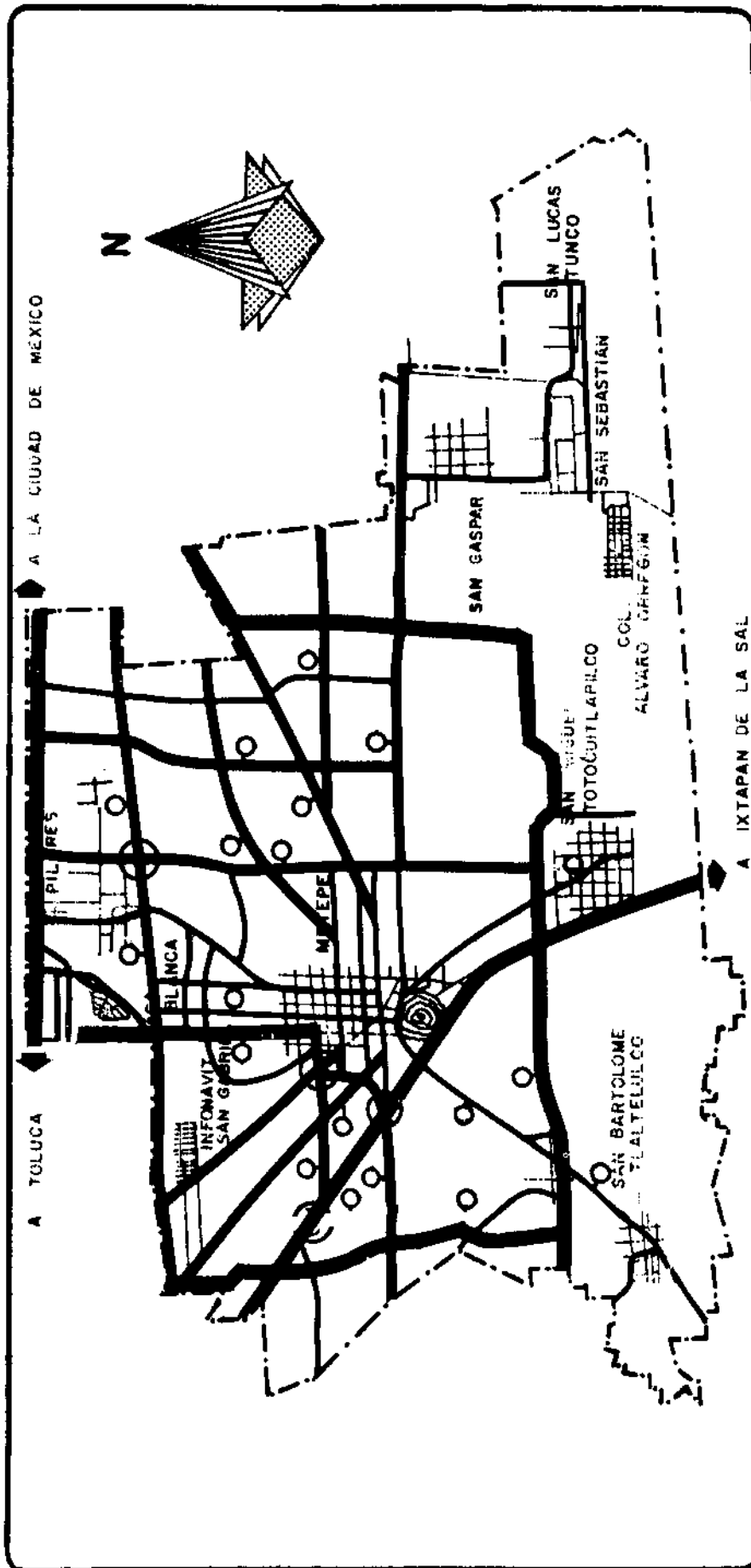
**SIMBOLOGIA:**

- HABITACIONAL
- HAB. MUY BAJA DENSIDAD
- HAB. BAJA DENSIDAD

- HAB. MEDIA DENSIDAD
- USO MIXTO HABITACIONAL
- COMERCIO Y SERVICIOS
- HABITACIONAL - AGRICOLA

- EQUIPAMIENTO, RECREACION Y DEPORTE
- EQUIPAMIENTO, COMERCIO Y SERVICIOS
- EQUIPAMIENTO PARA DESECHOS SOLIDOS




- PRESERVACION ECOLOGICA
- AGROPECUARIO
- FORESTAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION



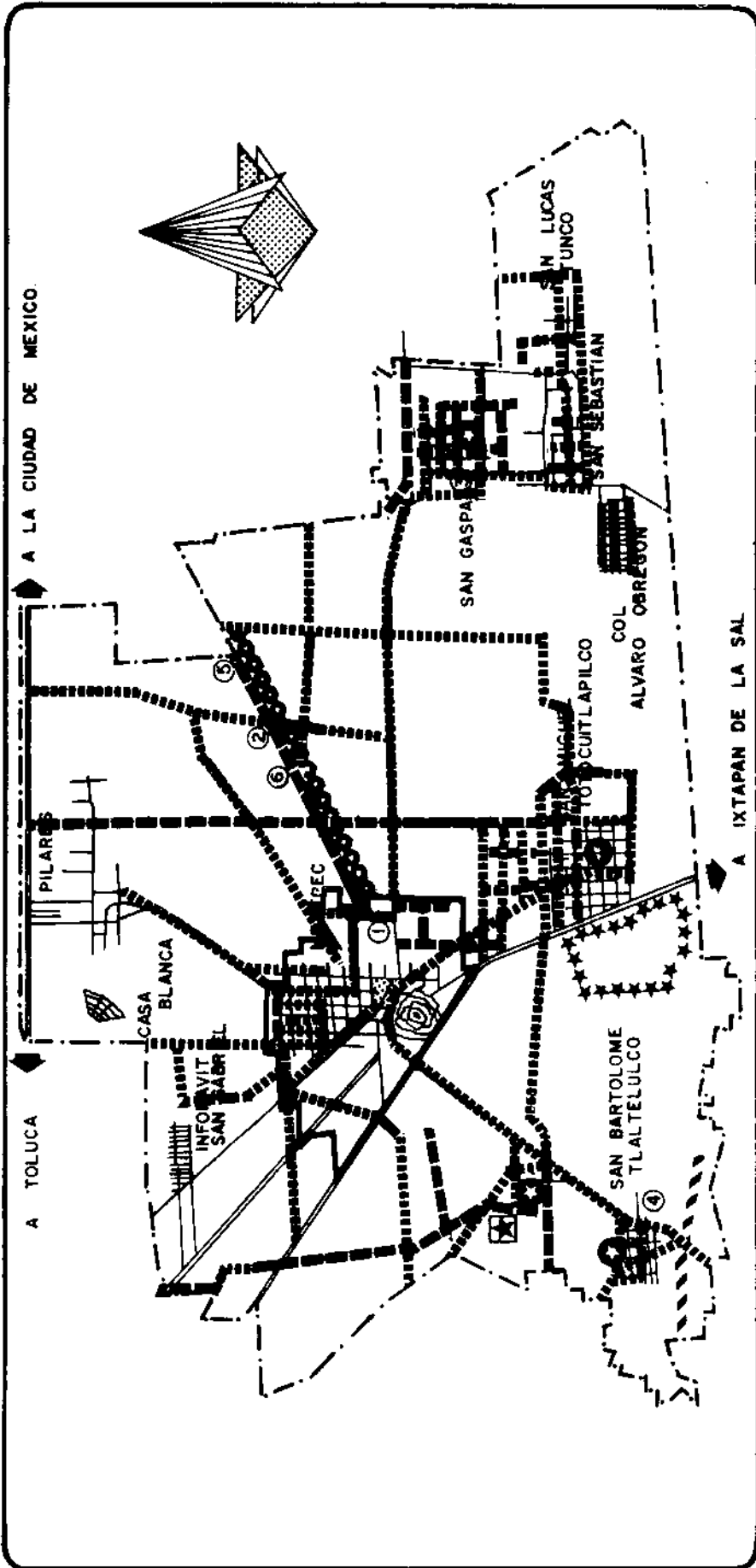
**METEPEC**      **E<sub>4</sub>**      **VIALIDAD Y RESTRICCIONES**

**SIMBOLOGIA:**

-  REGIONAL
-  PRIMARIA
-  SECUNDARIA

-  TERCIARIA
-  NODO CONFLICTIVO
-  RESTRICCIONES

-  LIMITE DE CENTRO POBLACION



**METEPEC**

E5

**PROGRAMAS PRIORITARIOS**

① MERCADO

② TERMINAL

**VIALIDAD**



CONSTRUCCION



MEJORAMIENTO Y/O AMPLIACION



CONSTRUCCION DE PASOS A DESNIVEL

**INFRAESTRUCTURA**



REHABILITACION DE REDES DE AGUA POTABLE Y DRENAJE



ENTUBAMIENTO DE DRENAJE



RECUPERACION DE LAS MINAS



REUBICACION DE LADRILLERAS



REGLAMENTACION DEL CENTRO TIPICO TRADICIONAL



REHABILITACION DE LA IMAGEN URBANA



CLINICA - HOSPITAL



RASTRO



PLANTA TRATADORA DE AGUAS NEGRAS



ESTACION DE BOMBEROS

## EPILOGO.

El presente plan se acompaña de la tabla de usos y destinos del suelo y de los planos que ilustran gráficamente su contenido y normatividad y sus planteamientos estratégicos. dichos planos se consideran para todos los efectos legales, como partes integrales del mismo plan.

En razón de la revisión realizada se cancelan los planos E1 Clasificación del Territorio, E2 Estructura Urbana y Usos y Destinos del Suelo, E3 Reservas Territoriales, E4 Programas Prioritarios y rigen en su lugar los planos E1 Clasificación del Territorio, E2 Estructura Urbana, E3 Usos y Destinos del Suelo, E4 Vialidad y Restricciones, E5 Programas Prioritarios.

En razón en lo estipulado en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México el presente documento es el resultado de la planeación concurrente coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Metepec y el Gobierno del Estado de México por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas.

---

C E R T I F I C O: que el presente documento es la versión íntegra de la modificación total del Plan de Centro de Población Estratégico de Metepec, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado en sesión de fecha 3 de Marzo de 1993.

Toluca, Estado de México a 24 de Marzo de 1993.

El Oficial Mayor de la H. Cámara de Diputados.

Lic. Javier García Valencia.

