



# 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 CLVI

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 11 de agosto de 1993

Número 30

## SECCION CUARTA

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

El Ciudadano LICENCIADO IGNACIO PICHARDO PAGAZA, Gobernador del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

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

#### DECRETO NUMERO 212

La H. "LI" Legislatura del Estado de México  
D E C R E T A :

**ARTICULO PRIMERO.-** Se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, cuya aprobación fue publicada en la "Gaceta del Gobierno" de fecha 21 de abril de 1986 y su modificación parcial el 4 de mayo de 1992, modificaciones que tienen por objeto:

- Actualizar las cifras de población con respecto a las necesidades actuales y futuras de suelo, vivienda, agua potable, drenaje, electrificación, vialidad y equipamiento urbano, de acuerdo a los resultados del XI Censo General de Población y Vivienda.

DECRETO NUMERO 212.—Con el que se aprueba e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán modificaciones parciales.

## S U M A R I O :

## SECCION CUARTA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## PLAN del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, Méx.

(Viene de la primera página)

- Definir el límite de saturación urbana señalando las limitantes que así lo determinarán.
- Señalar las acciones y políticas que permitan conformar un centro de población autosuficiente por medio de la dotación y distribución óptima del equipamiento y los servicios urbanos, así como la generación de fuentes de empleo, de manera que se disminuya en lo posible, los desplazamientos de los habitantes hacia la zona metropolitana.
- Impulsar programas de rescate y preservación ecológica de la Sierra de Tepetzotlán, buscando los espacios de recreación y esparcimiento para sus habitantes, así como una medida que ayude a evitar la presencia de asentamientos humanos en estas zonas.
- Impulsar programas que permitan el establecimiento de industrias no contaminantes y que no absorban grandes cantidades de agua.
- Preveer el impacto que generarán en Tepetzotlán las obras viales y de servicios de carácter regional que se realizan cercanas a este centro de población.

- Racionalizar las zonas de reserva territorial para destinarlas a uso habitacional de interés y de equipamiento urbano que beneficie a la población de escasos recursos económicos.
- Replantear la estructura vial y urbana de acuerdo con el crecimiento futuro de la población.
- Establecimiento de normas para las localidades rurales que integran el municipio, delimitando usos y densidades del suelo.
- Actualización del límite del centro de población, cubriendo la totalidad del territorio municipal.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Se aprueba la versión actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán, el cual contiene las modificaciones a que se refiere el artículo anterior.

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

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

**ARTICULO SEGUNDO.-** El Plan a que se refiere el artículo anterior junto con el presente Decreto Aprobatorio, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano.

Todos los documentos anexos integrantes del mismo se remitirán al apéndice respectivo.

ARTICULO TERCERO.- Las licencias, autorizaciones y permisos sobre utilización de predios o construcción de obras que se refieran a los inmuebles comprendidos en este plan y que se encuentren en trámite, al momento de resolverse deberán apegarse estrictamente a lo establecido por las disposiciones del presente plan.

El plan con todos sus documentos, planos y demás anexos que forman parte integrante del mismo, se encontrarán para su consulta en los registros a que se refiere el artículo anterior.

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

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, Méx., a los tres días del mes de marzo de mil novecientos noventa y tres.- Diputado Presidente.- C. Lic. Jesús de la Cruz Martínez; Diputado Secretario.- C. Lic. Eduardo Alarcón Zámano; Diputado Secretario.- C. Agustín Hernández Pastrana; Diputado Prosecretario.- C. José Méndez Tejeda; Diputado Prosecretario.- C. Profra. Gloria Martínez Orta.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 10 de agosto de 1993.

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

LIC. IGNACIO PICHARDO PAGAZA.  
(Rúbrica)

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

LIC. HUMBERTO LIRA MORA.  
(Rúbrica)

# **PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN**

**GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.**

**SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS  
PUBLICAS**

**DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.**

**H. AYUNTAMIENTO DE TEPOTZOTLAN.**

**PLAN DE CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE  
TEPOTZOTLAN.**

**DIRECCION DE PLANEACION URBANA. (DGDU).**

**FEBRERO DE 1993.**

**PLAN D. CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN.**

## **INDICE**

### **I. INTRODUCCION**

- 1.1 Antecedentes
- 1.2 Bases jurídicas
- 1.3 Evaluación del Plan anterior
- 1.4 Contenido de la revisión

### **II FUNCION REGIONAL DEL CENTRO DE POBLACION**

### **III. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL**

- 3.1 Condicionantes impuestas al Desarrollo Urbano por características físico-naturales del territorio.
- 3.2 Condicionantes socioeconómicas.
  - 3.2.1 Población
  - 3.2.2 Actividades económicas

- 3.2.3 Nivel de ingresos
- 3.3 Condicionantes impuestas al Desarrollo Urbano por capacidad de dotación de la infraestructura.
- 3.4 Condicionantes de vialidad y transporte.
  - 3.4.1 Vialidad.
  - 3.4.2 Transporte.
- 3.5 Estructura urbana.
  - 3.5.1 Usos del suelo.
    - 3.5.2. Características del equipamiento y los servicios urbanos.
    - 3.5.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por el patrimonio histórico
    - 3.5.4 Características de la vivienda.
  - 3.6 Síntesis de la problemática y perspectivas.

#### **IV.- ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO**

- 4.1 Estrategia general.
- 4.2 Condicionantes de otros niveles de planeación.
- 4.3 Objetivos Generales.
- 4.4 Clasificación del territorio
- 4.5 Estructura urbana prevista
- 4.6 Normas de usos y destinos del suelo
  - 4.6.1 Normatividad de usos industriales.
  - 4.6.2 Normatividad de imagen urbana.
- 4.7 Políticas y lineamientos de acción
  - 4.7.1 Políticas de preservación ambiental
  - 4.7.2 Políticas de desarrollo urbano.
- 4.8 Acciones prioritarias
- 4.9 Normas sobre infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.
  - 4.9.1 Servicios mínimos de infraestructura
  - 4.9.2 Secciones mínimas de la estructura vial
  - 4.9.3 Servicios mínimos de equipamiento
  - 4.9.4 Normas de estacionamiento
- 4.10 Epílogo

## I INTRODUCCION

### 1.1 Antecedentes.

El presente documento constituye el Plan de Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán, instrumento que establece los lineamientos, políticas y normas para el ordenamiento territorial y control de los asentamientos humanos, así como la previsión y programación de los satisfactores urbanos necesarios, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población y propiciar un eficiente desarrollo del municipio.

Esta versión modifica, actualiza y amplia los niveles de alcance del documento emitido en 1986 bajo la denominación de "Plan de Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán".

Tepotzotlán forma parte del Sistema del Valle Cuautitlán-Texcoco (SVCT), y colinda con los municipios de Cuautitlán de Romero Rubio y Teoloyucan al oriente, Cuautitlán Izcalli y, Nicolas Romero al sur, el municipio de Huehuetoca y Coyotepec al norte y Villa del Carbón al poniente.

La inserción dentro de dicho sistema, responde a su función como centro de interés cultural y turístico por la ubicación del Ex-Convento del Virreinato, actualmente museo, y el templo de San Francisco Javier, importante patrimonio histórico y arquitectónico.

Por su relativa cercanía a la Ciudad de México, las recientes modificaciones a la estructura jurídica agraria del país, la creciente instalación de diversos tipos de industrias y el impacto, de carácter metropolitano, que se preve tendrá la construcción de la carretera "Lechería-Chamapa" y el centro comercial "Perinorte" en el vecino municipio de Cuautitlán Izcalli, el municipio de Tepotzotlán está sujeto a una presión para la ocupación del suelo por población de distintos estratos socioeconómicos que se hace necesario prever para especificar las normas de control y usos del suelo.

En base a los resultados del XI Censo de Población y Vivienda, se estima para 1993 una población municipal de 44,597 hab., con tasas de crecimiento del 4% tendiente a incrementarse.

### 1.1 Bases jurídicas..

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

Su carácter 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, conforme lo establecido en la fracción II del artículo 4 de la misma ley.

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

El Plan es aprobado concurrentemente por el Ayuntamiento y el Ejecutivo del Estado, así como por la Legislatura de la entidad, conforme a lo establecido en los artículos II fracción I y 13 fracción III de la ley de referencia, siguiendo al efecto el procedimiento previsto en el artículo 27 de la misma Ley.

Los requisitos exigidos por 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 reservas territoriales 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 que guarde la adecuada congruencia entre ellos.

Por último, es necesario señalar que en base a lo dispuesto en el Art. 31 de la multicitada Ley, el presente instrumento es una modificación a la versión aprobada y publicada en la Gaceta de Gobierno el 21 de abril de 1986.

Las disposiciones de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, constituyen la fundamentación jurídica del Plan del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán.

### 1.3 Evaluación del Plan anterior

La adecuada operación del Plan de Centro de Población Estratégico, ha estado limitada básicamente por la falta de presupuesto municipal y estatal que permita realizar las obras de infraestructura y servicios urbanos que orienten y regulen el crecimiento urbano, además de impulsar los programas de suelo y vivienda que oferten sus costos a la población de bajos recursos.

Los programas de parque de materiales y construcción de 200 viviendas de interés social, propuestos por el Plan no se han realizado, por lo que la población de bajos recursos ha aprovechado la oferta de suelo ejidal, con carácter irregular, que en algunos casos no son aptos para el uso habitacional.

Sin embargo, con la normatividad establecida en el Plan anterior se ha logrado controlar el crecimiento urbano y la ubicación de industrias en las áreas determinadas para tal fin.

Los programas de mejoramiento del medio ambiente y regeneración de los ríos Tepetzotlán y Río Chiquito no se han impulsado ante la carencia de una red de drenaje en algunas zonas habitacionales y por la falta de plantas de tratamiento de aguas residuales domésticas e industriales.

A pesar del impulso a algunos programas de reforestación, el proceso de erosión y deforestación se continúa realizando, principalmente por la explotación de bancos de materiales, el incremento de los asentamientos humanos y consecuentemente la extracción de agua de los mantos acuíferos en la zona.

El Plan anterior contempla una superficie de 1,226 Has., para el Centro de Población, que representa el 6% del total municipal, por lo que el 94% restante no se está normando y requiere de políticas de control ecológico y del crecimiento urbano que se está presentando en las localidades cercanas a la carretera a Nicolás Romero.

Otro aspecto que dificulta la adecuada ordenación del territorio, como marca el Plan de Centro de Población, es la falta de conocimiento de las disposiciones normativas por parte de la población en general.

#### 1.4 Contenido de la revisión

La presente revisión y actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán, tiene como objetivo el definir los lineamientos urbanos para las posibles áreas de desarrollo, por lo que el contenido del presente Plan se ha dividido en cuatro partes:

- Funcion Regional del Centro de Población
- Diagnóstico de la Situación Actual
- Estrategia General de Desarrollo Urbano
- Programas Prioritarios

**Funcion Regional del Centro de Población.** Destacar la importancia que mantiene con respecto a la región II Zumpango del Sistema Valle Cuautitlán-Texcoco; en este sentido resalta la presencia del Museo Nacional del Virreinato, invaluable patrimonio histórico de arquitectura colonial, y ser el acceso más importante del Valle de México hacia el centro y norte de la república.

**Diagnóstico de la Situación Actual.** Actualiza los datos del Plan anterior en los siguientes aspectos: territorio, población, infraestructura, vialidad y transporte, equipamiento y servicios, patrimonio histórico, medio ambiente y actividades agrícolas. Así como su diagnóstico y evaluación de acuerdo a la potencialidad y requerimientos del Centro de Población.

**Estrategia General de Desarrollo Urbano.** Define los objetivos generales y particulares del desarrollo urbano, además de su estructura local y su vinculación con el área metropolitana. A la vez, se determinan los lineamientos a través de los cuales se alcanzarán los objetivos planteados, estableciendo las acciones necesarias para su desarrollo.

**Programas Prioritarios.** Plantea los programas y acciones específicas que deberán llevarse a cabo para satisfacer las necesidades de equipamiento, infraestructura, servicios o modificaciones a la legislación existente dentro del Centro de Población, las que estarán contenidas en el plano correspondiente.

**II FUNCION REGIONAL DEL CENTRO DE POBLACION**

El municipio de Tepetzotlán, cuyo nombre es de origen nahuatl, tepetzotlan, compuesto de "tepetzotl", jorobado y de tlan, lugar; lugar del jorobado, esta ubicado en la región II Zumpango del Sistema Valle Cuautitlán-Texcoco (SVCT), colindando al norte con los municipios de Huehuetoca y Coyotepec; al sur con el municipio de Nicolas Romero y Cuautitlán Izcalli; al oriente con los municipios de Teoloyucan y Cuautitlán de Romero Rubio y al poniente con el municipio de Villa del Carbón.

La importancia regional de Tepetzotlán radica, por un lado, en el aspecto cultural y turístico que representa la presencia del Museo Nacional del Virreinato, importante patrimonio histórico y de arquitectura colonial; por otro lado, ocupa un lugar estratégico espacial entre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) y la zona norte del país por ser la puerta de entrada y salida más importante del Valle de México, lo que significa la posibilidad de un mayor desarrollo de las actividades industriales ya existentes.

Por el municipio cruzan dos importantes vialidades, la autopista México-Querétaro y la carretera al municipio de Nicolás Romero, que resaltan la función regional del Centro de Población y la posibilidad de constituirse en un importante centro de atracción poblacional de diferentes estratos socioeconómicos.

En el aspecto ambiental, la Sierra de Tepetzotlán, es una importante fuente captadora de agua que permite cubrir la demanda tanto del municipio como del Distrito Federal, en una considerable proporción, lo que hace indispensable la preservación forestal y agropecuaria.

### III. DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL

#### 3.1 Condicionantes impuestas al Desarrollo Urbano por las características físico-naturales del territorio.

Las coordenadas en la cabecera municipal corresponden a la latitud 19° 42'50''N, longitud 99° 13'24'' W; la altitud media en el municipio es de 2,375 m.s.n.m con clima templado subhúmedo con lluvias en verano.

El municipio pertenece a la región fisiográfica de escudo de volcanes aislados o en conjunto. Se denomina sierra de Tepotzotlán o sierra de la Muerta. En este complejo montañoso se localizan numerosas fracturas, principalmente en las partes altas.

Las rocas que componen la zona de estudio son ígneas extrusivas, la de tipo andesita se presenta en las partes altas de la sierra que por su estructura se comportan como rocas transmisoras y funcionan como zonas de recarga acuifera.

Existen depósitos volcanoclasticos, constituidos por arenisca y toba que se localizan en los lomerios de la vertiente sur de la sierra. Por ser un material disgregable y poco alterado, permite una rápida infiltración y almacenamiento de agua. Otras unidades existentes dentro del municipio son la brecha volcánica, el basalto y la toba, ubicadas al norte del municipio.

Existen dentro de la sierra cuatro estructuras volcánicas, así como una serie de bancos de material que se localizan al centro, poniente y noreste de Tepotzotlán, de donde se obtiene sílice, cuarzo, diatomacia, dolomita, zinc, mercurio, arsénico y material para la construcción como es la grava y la arena.

Las planicies existentes dentro del municipio forman parte del vaso lacustre del lago de Zumpango.

Predominan dos unidades edafológicas: el feozem y el vertisol, donde el primero se localiza en las partes más altas y de mayor pendiente de la sierra, con un alto contenido en materia orgánica y en nutrientes que toleran el exceso de agua y son permeables con potencialidades para el uso forestal.

El vertisol se presenta en los lomerios del poniente y sur del municipio, así como en la planicie de la cabecera municipal. Es un suelo sumamente arcilloso y de textura fina, son compresibles y aunque presentan algunos problemas para las labores de labranza son muy fértiles.

Otras unidades edafológicas son: el luvisol, localizado en el extremo oeste y al centro de la zona de estudio, se encuentra en pendientes suaves (15 a 25°) y son suelos pobres en materia orgánica; el regosol se localiza al centro del municipio y en las zonas altas de la serranía, son suelos sueltos y muy permeables; el litosol se distribuye al occidente y al sur de Tepetzotlán, su ubicación coincide con cañadas de pendientes pronunciadas de más de 25°, es un suelo somero de aproximadamente 10 cm., de profundidad no es apto para cultivos de ningún tipo, su utilización es adecuada para el pastoreo; el cambisol se encuentra en la porción norte del municipio y son suelos pobres en materia orgánica, permeables y de textura fina.

La precipitación pluvial se incrementa de oriente a poniente, variando de 600 a 700 mm anuales en la cabecera municipal hasta los 800 a 1000 mm anuales de precipitación en el extremo oeste del municipio. La temperatura media anual es de 14 a 16° C.

La frecuencia de granizadas es del rango de 0 a 2 días en la mayor parte del municipio, sin embargo, en la zona de la cabecera municipal la frecuencia aumenta hasta los 6 días al año. La presencia de heladas es más frecuente ya que se presentan en el transcurso del año hasta en 80 días.

La topografía del municipio es diferente en relación a los rangos por pendientes: en las partes más altas de la sierra a partir de la cota 2,500 m.s.n.m., las pendientes varían en el rango de 25° hasta más de 45°; en la zona de lomerios ubicada en el extremo occidente del municipio, las pendientes en general son suaves, de 10° a 20°, a excepción de las barrancas que se forman entre los lomerios donde las pendientes son abruptas.

La única planicie existente dentro del municipio se localiza al este y sureste. En el extremo este las pendientes van del rango de 0° a 5° y hacia el sureste de 5° a 10° de pendiente; son pendientes leves en donde se asienta la cabecera municipal y otras localidades como San Mateo Xoloc y Las Animas.

### 3.2 Condicionantes socioeconómicas.

#### 3.2.1 Población

En base a los datos del XI Censo de Población y Vivienda, el municipio de Tepotzotlán para 1990 contaba con una población de 39,647 Habs., con una tasa de crecimiento del 4% anual.

El crecimiento histórico de la población municipal, en el periodo de 1950 a 1990, ha sido de manera irregular, observándose el mayor crecimiento en la década de 1960 a 1970 con una tasa de crecimiento del 5.6%, motivada por el fraccionamiento en suelo ejidal para uso habitacional principalmente en las colonias Ricardo Flores Magón y de manera dispersa en las localidades del poniente del territorio.

Con la creación del municipio de Cuautitlán Izcalli en 1973, se incorporan a éste las localidades de Tepujaco, Santa María Tianguistengo, el Rosario y San José Huilango, por lo que la población y la tasa de crecimiento bajan.

Para el periodo de 1980-1990, se vuelve a observar un incremento poblacional natural y en menor medida social, con tasas de crecimiento del 4%, pero con tendencias a aumentar, por la oferta de suelo y vivienda en los barrios y colonias integrantes de la cabecera municipal, el desarrollo habitacional del INFONAVIT que tiene contemplado albergar a otras 125 familias y los asentamientos ubicados al norte de la colonia Ricardo Flores Magón que están rebasando el límite de crecimiento urbano.

En las localidades del poniente del municipio y a lo largo de la carretera a Nicolás Romero, se observan tendencias a constituirse centros de atracción para población principalmente de ingresos económicos medios y altos por las construcciones de vivienda de tipo residencial que se están desarrollando, como es el caso específico de los barrios de Capula y San Mateo Xoloc.

Para el año de 1993, se estima una población municipal de 44,597 Habs. La estructura demográfica municipal, refleja la presencia de una población joven, aunque de mayor edad con respecto a la población de 1980. Estos cambios en la estructura demográfica reflejan la llegada de matrimonios jóvenes con edades entre los 20 y 30 años, lo que representa una mayor demanda en instalaciones de educación básica y fuentes de empleo.

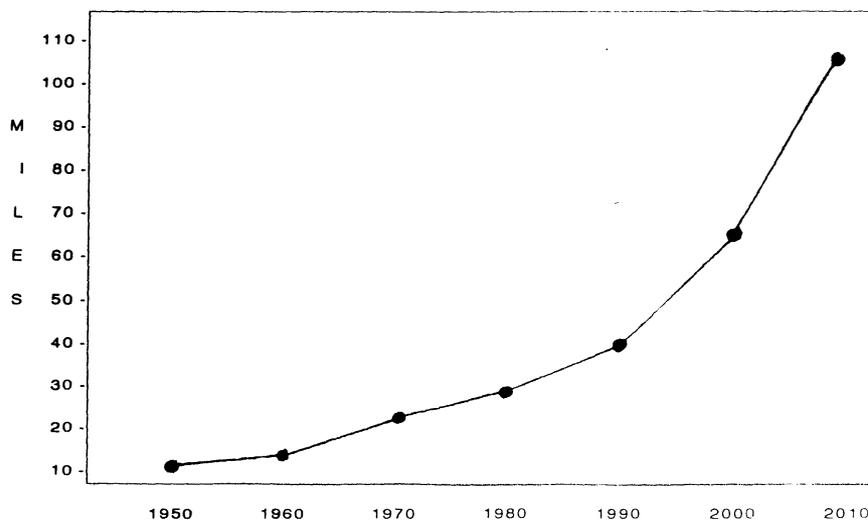
GRUPOS DE EDAD	1980 %	1990 %
0 - 14	45	40
15 - 64	51	57
65 - MAS	3	3

Para el año 2000 y 2010 se estima una población de 63,663 y 103,700 Habs., con una tasa de crecimiento del 5%, respectivamente, considerando los efectos del proceso de metropolización y las condiciones de Tepotzotlan en cuanto a infraestructura vial, reserva territorial, planta productiva y relativa cercanía con la ZMCM.

## TEPOTZOTLAN

### CRECIMIENTO HISTORICO Y PROYECCIONES

AÑO	POBLACION
1950	10,703
1960	12,682
1970	21,902
1980	27,099
1990	39,647
1996	44,597
2000	63,663
2010	103,700



A Ñ O S

**3.2.2 Actividades económicas.**

La población económicamente activa (PEA) municipal es del 29%, observando un significativo incremento con respecto a la PEA de 1980 en el sector secundario y en el sector terciario. El sector primario disminuyó en una proporción cercana a la que han aumentado los otros sectores, fenómeno que se ha agudizado desde la década de los años 60s.

El mayor porcentaje de la PEA está concentrado en la rama de la industria manufacturera con el 46%, seguida de las ramas del sector servicios con el 15%, las ramas de comercio con el 10% y las agropecuarias con el 9%, el 20% restante corresponde al resto de las distintas ramas.

Del total de la PEA, el 34% labora en el parque industrial de Tepotzotlan que actualmente está conformado por 34 plantas de distintos giros, ubicadas en las colindancias de la autopista y 6 más al poniente del centro urbano.

**CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN  
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA POR SECTOR. 1990.**

	17 MUNICIPIOS								CONURBADOS	
	1960	%	1970	%	1980	%	1990	%	1990	%
POBLACION MPAL.	12,682		21,902		27,099		* 39,647			
P.E.A. ESTATAL	585,596	30.8	991,773	25.9	2'410,236	31.9	* 2'860,976	29.2		
P.E.A. 17 CONURBADOS									1'963,558	30.9
P.E.A. MUNICIPAL	4,144	32.7	5,282	24.1	7,921	29.2	* 11,628	29.3		
SECTOR PRIMARIO	2,406	58.1	1,943	36.8	1,410	17.8	* 1,077	9.3	22,230	1.1
SECTOR SECUNDARIO	970	23.4	1,948	36.9	2,325	29.4	* 5,920	50.9	763,368	38.9
SECTOR COMERCIO	181	4.4	313	5.9	636	8.0	* 4,235	36.4		
SECTOR SERVICIOS	402	9.7	738	14.0	999	12.6	* (INCLUYE SERV.)		1'105,035	56.3
NO ESPECIFICADOS	90	2.2	330	6.2	2,490	31.4	* 396	3.4	72,925	3.7

FUENTE: CENSOS DE POBLACION Y VIVIENDA 1960, 1970, 1980 Y 1990 INEGI, SPP.

Los giros industriales están compuestos básicamente por la textil y de bebidas de fruta, que por sus características de producción requieren de importantes volúmenes de agua.

De las 34 industrias, 15 se encuentran fuera del uso del suelo destinado para tal fin por el Plan de Centro de Población anterior y siete de ellas se encuentran en zonas habitacionales por lo que resultan incompatibles con el uso de suelo.

Tepetzotlán tiene un importante papel en la economía de la zona metropolitana por su planta industrial, sin embargo, se observa una deficiente diversificación de las actividades primarias y en el sector de comercio y servicios por lo que la economía municipal es dependiente con respecto al resto metropolitano.

La superficie de usos agropecuarios abarca el 62% del municipio y el forestal el 25%, pero estas actividades productivas han perdido peso e importancia en la economía local como consecuencia de la falta de apoyo técnico y de créditos de avío o refaccionario; además que ha disminuido la productividad por el uso inadecuado de fertilizantes y plaguicidas.

La agricultura de riego se practica en la zona de Lanzarote e inmediaciones del poblado de Santiago Cuautlalpan, empleando el agua de los pozos existentes en la zona y los canales naturales o artificiales. La agricultura de temporal es practicada en las pendientes medias y bajas de la sierra, donde los cultivos principales son: el maíz, frijol, cebada, cebolla, avena y haba.

El desaliento económico de las actividades agrícolas y pecuarias ha traído como consecuencia el incremento en el proceso de erosión que ocupa el 35% del total municipal, la paulatina extinción de la fauna silvestre y la ocupación caótica de sus áreas para uso habitacional principalmente en las cercanías a las zonas urbanas.

### **3.2.3 Nivel de ingresos**

El promedio de ingresos de la población es de 2.4 v.s.m., igual al promedio estatal; del total de la PEA municipal, el 14% percibe ingresos menores a un salario mínimo, el 52% percibe de 1 a 2 v.s.m., el 29% de 2 a 5 v.s.m. y el 7% obtiene ingresos mayores a 5 v.s.m.

Los ingresos familiares son reforzados por las actividades económicas de los hijos que forman parte de las familias ampliadas, lo que representa un mecanismo de sosten del grupo doméstico.

Del total de la población que percibe ingresos, el 80% son asalariados, el 14% percibe ingresos por cuenta propia, mientras que el 1% son patrones o empresarios.

### **3.3 Condicionantes impuestas al Desarrollo Urbano por la capacidad de dotación de la infraestructura.**

Tomando como base los datos de la Comisión Estatal de Aguas y Saneamiento (CEAS), para 1990 el abastecimiento de agua potable anual en el municipio, fué de 960,316 M3., de los cuales el 10% es de administración federal y el 90% estatal, además de la existencia de pozos particulares.

En el territorio municipal se encuentran 12 depositos de agua que abastecen de manera racional la población de Tepetzotlán y en un considerable porcentaje al Distrito federal. En la colonia Ricardo Flores Magón existen tres tanques de almacenamiento con capacidad de 1,200 M3, 400 M3 y 100 M3 y en el barrio de San Martín un pozo con capacidad de 280 M3.

Con esta cobertura de agua potable, el municipio de Tepetzotlán tiene una dotación mayor al promedio de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) el cual esta estimado en 198 Lts./Hab./Día.

En base al XI Censo de Población y Vivienda, el 70% del total de viviendas del municipio dispone de la red de drenaje y alcantarillado, de este porcentaje el 75% esta conectado al de la calle, el 20% a fosa séptica y el 5% al suelo, río o lago.

Las localidades que carecen en su totalidad de este servicio son: Cañada Cisneros, San Miguel Cañadas, Los Dolores y los barrios que componen el poblado de Santiago Cuautlalpan; Santa Cruz sólo cuenta con el 5% de la red de drenaje, la colonia Ricardo Flores Magón con un 80% y el barrio de Capula con un 90%.

El 87% de las viviendas disponen de agua entubada, mientras el 12% restante carece de este servicio, por lo que el servicio se proporciona a través de pipas; principalmente a los recientes asentamientos ubicados al norte de la colonia Ricardo Flores Magón y los poblados o rancherías del poniente del Centro Urbano.

En cuanto a la cobertura de energía eléctrica el 95% cuenta con este servicio, mientras el 5% carece de éste y corresponde a los asentamientos de reciente creación.

Se estima que el 50% de las vialidades primarias y secundarias de la cabecera municipal, barrios y colonias vecinas están pavimentadas, empedradas o con adocreto; mientras en los poblados del poniente se estima que el 95% en promedio son de terracería.

Actualmente se están realizando en los diferentes barrios y poblados 104 obras de construcción o remodelación de centros educativos; en pavimentación y acondicionamiento de banquetas y guarniciones, además de la instalación de la red de drenaje y alcantarillado.

### **3.4 Condicionantes de vialidad y transporte.**

#### **3.4.1 Vialidad.**

El municipio de Tepotzotlán cuenta con dos importantes vialidades de comunicación regional: la autopista de cuota México-Querétaro, divide a la cabecera municipal y la zona de los fraccionamientos habitacionales e industrial del Trebol; y la carretera al municipio de Nicolás Romero que tiene una sección de 12 mts., sin mantenimiento en la carpeta asfáltica.

Ambas vialidades aunadas a la Av. Insurgentes, que parte de la Autopista al Centro Histórico, conforman las principales vías de comunicación para transporte de pasajeros y de carga.

Por la actual dinámica que está adquiriendo el Centro Urbano, existe una mayor afluencia vehicular que hace deficiente la Av. Insurgentes por ser paso obligado a los barrios y localidades circundantes.

El entronque de la autopista que comunica a la Av. Insurgentes y a la Av. de las Industrias, al oriente, constituye un problema por el congestionamiento vehicular que produce el constante paso de autotransporte pesado de carga, ya que es el único acceso al Centro de Población por la autopista.

La vialidad primaria cuentan con una sección de 8 mts. y esta constituida basicamente por la Av. López Mateos que comunica hasta la colonia Ricardo Flores Magón y a los asentamientos de nueva creación conocidos como: Tres Piedras, Las Torres y Los Potros; la Av. Eva Sámano de López Mateos y la Av. Juárez comunican a los barrios de San Martín y Tlacateco, además de las colonias ubicadas al norte.

El resto de las vialidades secundarias tienen una sección de 6 mts. y se encuentran sin pavimentar en un 50% en la cabecera municipal y barrios vecinos.

#### 3.4.2 Transporte.

Existe un sitio de taxis que proporciona servicio a todo el municipio y 13 rutas de microbuses que tienen sus bases en el trebol, el norte de la Av. López Mateos, en las colonias Ricardo Flores Magón y Vista Hermosa, en el barrio Las Animas, la zona de la Presa y en Santiago Cuautlalpan.

Se estima que el tiempo promedio de recorrido desde las distintas bases de las rutas de autotransporte urbano a los siguientes destinos es:

Cabecera Municipal de Cuautitlán de Romero Rubio: 30 minutos.

Cabecera Municipal de Naucalpan: 60 minutos.

Metro Cuatro Caminos: 75 minutos.

Metro Rosario: 70 minutos.

Metro Chapultepec (\*): 90 minutos

\*transbordando en Cuautitlán Izcalli.

Estos traslados obedecen basicamente a las necesidades de empleo, servicios de educación, comercio y salud, por lo que se estima que representan un significativo porcentaje del raquítico gasto familiar.

Las rutas de autotransporte han jugado una importante función en el proceso de crecimiento urbano en la medida que han contribuido a facilitar el acceso de la población a los asentamientos de reciente creación, como es el caso de la ruta ubicada sobre la calle Margarita Maza de Juárez que ha ido acondicionando esta vialidad para proporcionar servicio a los asentamientos cercanos a la colonia Ricardo Flores Magón.

### **3.5 Estructura urbana.**

La estructura urbana esta conformada por el Centro Urbano y los barrios circunvecinos, así como los fraccionamientos habitacional e industrial del trebol; las características estan determinadas por la topografía y sobresalen las siguientes:

El Centro Histórico, representa el núcleo en torno al cual se han conformado las zonas habitacionales, de comercio y de servicios tanto urbanos como turísticos.

Esta comunicado por la Av. Insurgentes, que entronca con la autopista, y por la carretera al municipio de Nicolas Romero, ambas constituyen los principales ejes de la estructura vial municipal. Sumadas a la Av. Benito Juárez, la Av. López Mateos y Eva Samano de López Mateos son las principales vialidades primarias donde se ubican los usos comerciales y de servicios urbanos, combinados con vivienda de distintas características.

La distribución del equipamiento urbano esta disperso en los distintos barrios y poblados sin formar concentraciones de barrio o vecinales, sin obedecer a un patrón de cobertura.

Las áreas habitacionales del Centro de Población están conformadas por barrios, en torno a su propia capilla o parroquia religiosa, en un principio, para posteriormente crecer de manera dispersa de acuerdo al comportamiento del mercado del suelo informal en las áreas agrícolas ejidales. Fuera del Centro Urbano, la traza es irregular e indefinida ya que no existe una orientación de oriente a poniente, lo que complica la instalación de los servicios de infraestructura.

La ubicación de las zonas industriales al sur y oriente del Centro Histórico, obedecen más que nada a una ubicación estratégica de acceso a la autopista, aunque su cercanía al museo del Virreinato y Ex-Convento de los jesuitas, está generando un paulatino deterioro del patrimonio histórico por el constante paso de transporte de carga pesada, además de constituir un problema de contaminación al medio ambiente.

### **3.5.1 Usos del suelo.**

El territorio del Centro de Población Estratégico de Tepotzotlán tiene una superficie de 20,883 Has., distribuidas en tres grandes zonas: área urbana actual, área urbanizable y las áreas no urbanizables.

**El área urbana actual** tiene una superficie de 1,210 Has., que representa el 6% del total del Centro de Población y se compone de los siguientes usos:

- **Uso habitacional:** abarca 309.16 Has., de viviendas que conforman los distintos barrios. Este uso ocupa el 25.6% dentro del área urbana del Centro de Población y se estima una densidad neta de 46 Habs./Has.

- **Vialidad:** La superficie que ocupan las vialidades al interior de los barrios y del área urbana es de 120 Has.

-

- **Vivienda con uso agrícola:** Abarca una superficie de 546 Has., ubicada principalmente en las colindancias de la cabecera municipal y los barrios que la componen.

- **Equipamiento y servicios:** ocupa actualmente 30 Has., que representa el 3% del área urbana y abarca los rubros correspondientes a educación, salud, recreación, servicios turísticos y culturales. El equipamiento se encuentra localizado en la cabecera municipal y en los barrios colindantes.
- **Baldios.** Con una superficie de 70 Has., que representa el 6% del área urbana.
- **Comercio y servicios:** Abarca una superficie de 45 Has., que representa el 4% del total urbano. Se encuentran distribuidos a lo largo de las avenidas Insurgentes, Adolfo López Mateos y Paseo de las Bugambilias.
- **Industria:** La superficie que ocupa este uso es de 90 Has., localizadas al oriente del municipio y de manera dispersa en algunas zonas que no corresponden a este uso, por lo que requieren ser reubicadas o restringidas en sus usos.
- **Area no Urbanizable.** Corresponde al área apta para la ocupación de usos urbanos ubicada principalmente al oriente y sur de la cabecera municipal, abarcando una superficie de 452 Has., que representa el 2% del total del Centro de Población.

#### **Area no Urbanizable.**

El área no urbanizable la ocupa el resto del Centro de Población abarcando una superficie de 19,220 Has., es decir, el 92% correspondiente a los siguientes usos:

- **Area agropecuaria:** Abarca una superficie total de 13,678 Has., el 69% del área no urbanizable y se localiza en las pendientes medias y altas de la Sierra de Tepetzotlán
- **Area forestal:** Con una superficie de 5,174 Has., ubicada en las partes altas de la Sierra de Tepetzotlán.
- **Cuerpos de agua:** Ocupan una superficie de 368 Has., correspondientes principalmente a la Presa la Concepción

CUADRO DE USOS DEL SUELO ACTUALES  
CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN

USO	TOTAL		CABECERA MUNICIPAL		POBLADOS RURALES	
	SUPERFICIE HAS.	%	SUPERFICIE HAS.	%	SUPERFICIE HAS.	%
AREA URBANA						
HABITACIONAL	547.4	33.5	309.16	25.6	238.27	56.4
EQUIPAMIENTO	70.4	4.3	30.00	2.5	40.42	9.6
COMERCIO Y SERV.	50.0	3.1	45.00	3.7	5.00	1.2
VIALIDAD	145.0	8.9	120.00	9.9	25.00	5.9
INDUSTRIA	101.5	6.2	89.83	7.4	11.69	2.8
BALDIOS	78.5	4.8	70.00	5.8	8.50	2.0
AGRICOLA	639.6	39.2	546.01	45.1	93.62	22.2
SUBTOTAL AREA URBANA	1,632.5	100.0	1,210.00	100.0	422.50	100.0
AREA NO URBANA						
HABITACIONAL		0.0				
EROSION	730.9	3.8				
AGROPECUARIO	13,345.7	69.3				
FORESTAL	5,174.0	26.9				
SUBTOTAL AREA NO URBANA	19,250.6	100.0				
TOTAL CENTRO DE POBLACION	20,883.1					

### **3.5.2 Características del equipamiento y los servicios urbanos.**

El equipamiento urbano abarca una superficie de 174 Has., es decir, el 7% del área urbana y esta concentrado principalmente a lo largo de las avenidas Insurgentes, López Mateos, Ejido y Benito Juárez, presentando deficiencias en la colonia Ricardo Flores Magón, los barrios de Capula, las Animas, Tlacateco y los poblados ubicados al poniente de la cabecera municipal.

Se carece de una articulación funcional entre los distintos tipos de equipamiento con el aprovechamiento del patrimonio histórico y con los pocos servicios turísticos del Centro Histórico, por lo que no existe un fomento del arraigo e identidad sociocultural de los habitantes.

Las características del equipamiento urbano municipal en sus distintos rubros es el siguiente:

#### **Sector educativo.**

Considerando la actual población en edad escolar y las normas federales para la dotación de equipamiento urbano, se tiene que en este rubro se encuentra el menor déficit de equipamiento a nivel de educación preescolar, básica y media básica, ya que cuenta con 16 jardines de niños y 19 escuelas primarias, de cuales, tres son particulares y una es de educación especial. Hay 9 escuelas de enseñanza media básica donde dos son particulares.

A nivel de bachillerato general y técnico, se cuenta con tres unidades de las cuales dos son particulares, por lo que se requiere al menos de una unidad más para cubrir la demanda local. No existen escuelas técnicas que se vinculen con las actividades económicas del municipio.

#### **Sector salud.**

Actualmente solo existen cuatro centros de salud de primer contacto y una unidad de emergencia, observandose la necesidad de contar al menos con una Clínica-Hospital en la cabecera municipal y centros de salud en los barrios de las Animas, San Mateo Xoloc y en la zona habitacional del INFONAVIT.

**Sector comercio y abasto.**

Además de la existencia de un rastro municipal, se cuenta con 4 instalaciones LICONSA, un mercado municipal y un establecimiento de 24 locales comerciales en el INFONAVIT, además de un tianguis en el trebol, sin embargo, para facilitar el abasto familiar se requiere la construcción de al menos dos mercados más, preferentemente para los barrios que componen el poblado de Santiago Cuautlalpan.

**Asistencia social.**

La población cuenta con una guardería y dos centros de Desarrollo Integral de la Familia (DIF), reflejandose la necesidad de contar con una guardería ya que la mujer cada vez se integra más al proceso de producción y requiere de apoyo para la asistencia de la niñez.

**Actividades deportivas.**

Se cuenta con seis canchas de fut-bol y dos unidades deportivas que no han sido acondicionadas con áreas verdes, gimnasios ni programas e instructores que fomenten estas actividades para el desarrollo integral de la juventud en especial.

**Servicios municipales.**

Los servicios municipales con que cuenta la población son básicamente, el servicio de recolección de basura para lo cual cuentan con un basurero municipal controlado y ubicado sobre la carretera de las lumbreras que comunica con Coyotepec. Existen además seis cementerios que proporcionan servicio a los distintos barrios y poblados de manera satisfactoria.

**Cultura y recreación.**

El equipamiento en este rubro esta concentrado en la cabecera municipal, donde se puede encontrar la Casa de la Cultura, un Centro Social, una Biblioteca, un Auditorio, un balneario, el Lienzo Charro, seis Plazas Civicas y las instalaciones de la Fundación Mexicana para el Medio Ambiente A.C.

A pesar de la importancia del patrimonio histórico existente en Tepotzotlán y la presencia de lugares de recreación (Presa La Concepción y los Arcos del Sitio), no existen programas de fomento y difusión de estos espacios ni una consolidación de las funciones desempeñadas por el equipamiento actual.

**Servicios turísticos.**

Por la importancia patrimonial y turística que tiene Tepotzotlán a nivel estatal, la infraestructura en servicios turísticos es deficiente y desarticulada de las actividades económicas de manera que proporciones mejores beneficios a la población.

El apoyo turístico solo cuenta con tres Hoteles (uno con discoteca y bar), un trailer park ubicado en el barrio Tlacateco, dos posadas familiares, un balneario, un tianguis de artesanias, servicio de restaurantes, además del museo del virreinato que es el principal atractivo turístico.

Las atractivas zonas naturales de interes turístico no han sido explotadas ante la falta de inversión pública y privada y la promoción, tal es el caso de la Presa La Concepción y Los Arcos del Sitio, mismos que pueden funcionar como zonas de campamento.

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN.

3.5.2 ESTIMACION ACTUAL DEL EQUIPAMIENTO URBANO.

NIVEL DE COBERTURA: CENTRO VECINAL (7,500-10,000 HABS.)				
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.	N O R M A S (1)	REQUERIMIENTO PARA 44,600 HABITANTES (2)	ESTADO ACTUAL	D E F I C I T
<b>EDUCACION:</b>				
JARDIN DE NIÑOS: ESTIMACION (3)	- COEFICIENTE DE USO 8% DE LA POBLACION TOTAL.	2,676 ALUMNOS	3,150 ALUMNOS	(474) ALUMNOS
	- 8 M <sup>2</sup> /ALUMNOS	16,056 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	16,056 M <sup>2</sup>
	- 35 ALUMNOS/AULA	76 AULAS	90 AULAS	(14) AULAS
	- 6 AULAS/UNIDAD	13 UNIDADES	16 UDS.	(3) UDS.
<b>PRIMARIAS:</b>				
ESTIMACION (3)	- COEFICIENTE DE USO 16% DE LA POBLACION TOTAL.	7,136 ALUMNOS	7,150 ALUMNOS	(14) ALUMNOS
	- 7.8 M <sup>2</sup> /ALUMNO	55,661 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	55,661 M <sup>2</sup>
	- 50 ALUMNOS/AULA	143 AULAS	225 AULAS	(82) AULAS
	- 12 AULAS/UNIDAD	12 UNIDADES	19 UDS.	(7) UDS.
<b>SALUD:</b>				
UNIDAD MEDICA 1ER. CONTACTO	- 1 CONSULT/4260 HABS.	10 CONSULT.	5 CONSULT.	5 CONSLT.
	- 75 M <sup>2</sup> CONSTR/CONSULT.	785 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	785 M <sup>2</sup>
	- 190 M <sup>2</sup> TNO./CONSULT.	1,989 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	1,989 M <sup>2</sup>
	- 3 CONSULTS/UD.	3 UDS.	4 UDS.	(1) UDS.
<b>ABASTO Y COMERCIO</b>				
CONASUPER "B"	- 0.016 M <sup>2</sup> /HAB.	714 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	714 M <sup>2</sup>
	- 80 M <sup>2</sup> AREA MIN. CONSTR	9 UDS.	4 UDS.	5 UDS.
NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.				
(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984.				
(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA 1993, OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA				
(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD OBTENIDOS DEL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA Y PROYECCIONES. DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.				
(*) TRES UNIDADES SON PARTICULARES.				

NIVEL DE COBERTURA: CENTRO DE BARRIO (30,000-40,000 HABS.)				
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.	N O R M A S (1)	REQUERIMIENTO PARA 44,800 HABITANTES (2)	ESTADO ACTUAL	D E F I C I T
SECUNDARIA GENERAL Y TECNICA:	- COEFICIENTE DE USO 8% DE DE LA POBLACION TOTAL.	3,568 ALUMNOS	3,550 ALUMNOS	18 ALUMNOS
ESTIMACION (3)	- 10 M <sup>2</sup> /ALUMNO	17,840 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	17,840 M <sup>2</sup>
	- 60 ALUMNOS/AULA	71 AULA	90 AULAS	(19) AULAS
	- 12 AULAS/UNIDAD	3 UNIDADES	9 UDS.	(6) UDS.
CULTURA:				
BIBLIOTECA LOCAL	- 0.014 M <sup>2</sup> CONSTR/HABS.	62 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	62 M <sup>2</sup>
	- 0.036 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	1,606 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	1,606 M <sup>2</sup>
	- 70 M <sup>2</sup> CONST. CADA UD. MIN.	1 UDS.	1 UDS.	(0) UDS.
ABASTO Y COMERCIO:				
TIANGUIS	- 1 PSTO/130 HABS.	343 PSTOS.	60 PSTOS.	283 PSTOS.
	- 20 PSTOS/CADA UD. MIN.	17 UDS.	1 UDS	16 UDS.
	- 10 M <sup>2</sup> /PSTO. AREA DE CONST.	3,431 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	3,431 M <sup>2</sup>
	- 14 M <sup>2</sup> /PSTO. AREA TNO.	4,803 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	4,803 M <sup>2</sup>
MERCADO PUBLICO	- 1 PUESTO/140 HABITANTES	319 PSTOS.	64 PSTOS.	255 PSTOS.
	- 12 M <sup>2</sup> /PUESTO AREA CONSTR.	3,823 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	3,823 M <sup>2</sup>
	- 24 M <sup>2</sup> /PSTO AREA TNO.	19,114 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	19,114 M <sup>2</sup>
	- 60 PSTOS/UNIDAD MIN.	5 UDS.	2 UDS.	3 UDS.
RECREACION:				
JARDIN VECINAL:	- 1 M <sup>2</sup> /HABITANTE	44,600 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	44,600 M <sup>2</sup>
	- 2500 M <sup>2</sup> AREA MIN.	18 UDS.	4 UDS.	14 UDS.
UNIDADES DEPORTIVAS:	- 0.2 M <sup>2</sup> /HABITANTES	8,920 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	8,920 M <sup>2</sup>
	- UNIDAD/120,000 HABITANTES	1 UDS.	2 UDS.	(1) UDS.
COMUNICACION:				
SUCURSAL DE CORREOS	- 0.0011 M <sup>2</sup> CONST/HAB.	49 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	49 M <sup>2</sup>
	- 0.0028 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	125 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	125 M <sup>2</sup>
	- 40 M <sup>2</sup> CONST. AREA MIN.	1 UDS.	2 UDS.	(1) UDS.
OFICINA DE TELEGRAFOS	- 0.0020 TNO/HAB.	89 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	89 M <sup>2</sup>
	- 80 M <sup>2</sup> /UD.	1 UDS.	1 UDS.	0 UDS.
NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.				
(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984.				
(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA 1993. OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA				
(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD OBTENIDOS DEL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA Y PROYECCIONES. DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.				
(*) . DOS UNIDADES SON PARTICULARES				
(**) . UNA UNIDAD DEPORTIVA CORRESPONDE AL CENTRO DEPORTIVO ISRAELITA.				

NIVEL DE COBERTURA: SUBCENTRO URBANO (120,000-150,000 HABS.)				
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.	N O R M A S (1)	REQUERIMIENTO PARA 44,600 HABITANTES (2)	ESTADO ACTUAL	D E F I C I T
<b>EDUCACION:</b>				
BACHILLERATO GENERAL Y TECNICO	- 10% DE LA POBLACION TOTAL	4,460 ALUMNOS	ALUMNOS	4,460 ALUMNOS
ESTIMACION (3)	- 50 AL/AULA	45 AULAS	36 AULAS	9 AULAS
	- 12 AULAS/UD.	4 UDS.	3 UDS.(*)	1 UDS.
	- 15 M <sup>2</sup> /ALUMNO	33,450 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	33,450 M <sup>2</sup>
<b>CULTURA:</b>				
CASA DE LA CULTURA	- 0.014 M <sup>2</sup> CONST/HAB	624 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	624 M <sup>2</sup>
	- 0.028 M <sup>2</sup> TERRENO/HAB	1,249 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	1,249 M <sup>2</sup>
	- 1 M <sup>2</sup> /70 HABS.	637 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	637 M <sup>2</sup>
	- 5,000 M <sup>2</sup> /UD.	0 UDS.	1 UD.	(1)UD.
AUDITORIO	- 1 BUTACA/120 HAB	372 BUTACAS	40 BUTACAS	332 BUTACAS
	- 1.7 M <sup>2</sup> CONST/BUTACA	632 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	632 M <sup>2</sup>
	- 6 M <sup>2</sup> TERRENO/BUTACA	2,230 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	2,230 M <sup>2</sup>
	- 800 BUTACAS/UNIDAD MIN	0 UDS.	1 UDS.	(1)UDS.
MUSEO LOCAL	- 0.006 M <sup>2</sup> CONST/HAB	268 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	268 M <sup>2</sup>
	- 0.012 M <sup>2</sup> TERRENO/HAB	535 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	535 M <sup>2</sup>
	- 600 M <sup>2</sup> CONST/UNIDAD MIN	1 UDS.	1 UDS.	(0)UDS.
ASISTENCIA SOCIAL				
D.I.F.	- 0.005 M <sup>2</sup> CONSTR /HAB.	223 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	223 M <sup>2</sup>
	- 0.015 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	669 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	669 M <sup>2</sup>
	- 1 UNIDAD MIN./POB. MUNICIPAL	1 UDS.	1 UDS.	0 UDS.
CENTRO SOCIAL	- 700 M <sup>2</sup> MIN./UD.	3 UDS.	1 UDS.	2 UDS
	- 0.05 M <sup>2</sup> DE TERRENO/HAB.	2,230 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	2,230 M <sup>2</sup>
	- 0.036 M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS/HAB.	1,606 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	1,606 M <sup>2</sup>
PLAZA CIVICA	- 0.2 M <sup>2</sup> /HAB.	7,136 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	7,136 M <sup>2</sup>
	- 10,000 M <sup>2</sup> /UD.	2 UDS.	2 UDS.	0 UDS.
CEMENTERIO:	- 14,900 M <sup>2</sup> /UD.			
	- 35 HAB./FOSA	1,274 FOSAS	FOSAS	1,274 FOSAS
	- 5.2 M <sup>2</sup> /FOSA	6,626 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
	- 2860 FOSAS/UD.	3 UDS.	7 UDS.	(4) UDS.
RASTRO: (MECANIZADO)	- 0.01 M <sup>2</sup> DE TERRENO/HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	(1) M <sup>2</sup>
	- 0.001 M <sup>2</sup> CONSTRUIDO/HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 250,000 HABS/UD.	1 UDS	1 UDS	0 UDS.
BASURERO:	- 0.11 M <sup>2</sup> /HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 9 HABS/M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	112,000 M <sup>2</sup> /HAB.	1 UDS	1 UDS	0 UDS.

NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.

(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984.

(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA 1993. OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA

(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD OBTENIDOS DEL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA Y PROYECCIONES. DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

(\*). 2 UNIDADES SON PARTICULARES.

### 3.5.3 Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por el patrimonio histórico

La más antigua referencia escrita que se conoce sobre Tepetzotlán se encuentra en los Anales de Cuautitlán, donde se señala que en el año de 11 caña se entronizó Nequamexochitzin, rey de Cuautitlán quien tenía su casa real en Mixcalco de Tepetzotlán. Después de la llegada de los españoles el señor de Tepetzotlán fue Don Pedro Macuixochiltzin.

La importancia de Tepetzotlán atrajo la atención de la Compañía de Jesús que se estableció por 1579. Bajo la dirección de los jesuitas se edificó el convento y la iglesia, joyas del arte colonial.

Tepetzotlán es tal vez el municipio más antiguo del Estado ya que se erigió en municipalidad desde 1814, al ponerse en vigor la Constitución de Cádiz.

En la cabecera fue fundado el seminario de San Martín por la Compañía de Jesús en 1584, en el mismo sitio donde ahora se pueden admirar los altares y la portada, importantes realizaciones del arte churrigueresco.

En el poblado de Cañada de Cisneros, existe un templo que es construcción de mérito de la época colonial; aún se conserva el acueducto del siglo XVIII ubicado en la zona conocida como Arcos del Sitio.

El gobierno federal ha destinado el convento para museo de arte religioso del virreinato, donde se exhiben obras de arte de la época de diversas partes del país. Entre las piezas notables se encuentra el cristo esculpido en un árbol y una cruz de cantera del siglo XVI.

El patrimonio arquitectónico del Centro Histórico cubre una área de 69.5 Has., inmerso en el Centro Urbano donde se desarrollan las actividades político-administrativas, económicas y sociales. Este invaluable patrimonio está siendo deteriorado por la falta de una reglamentación de imagen urbana y paisajista que lo salvaguarde; además, de que la Av. Insurgentes es insuficiente para una adecuada circulación vehicular, el transporte de pasajeros y de carga paulatinamente está dañando la estructura y la fachada del Convento de Tepetzotlán.

#### 3.5.4 Características de la vivienda.

Según datos del XI Censo de Población y Vivienda de 1990, el municipio cuenta con 7,676 viviendas con un promedio de ocupantes de 5.2 personas.

Para 1993 se estiman a nivel municipal 8,576 viviendas, lo que representa un incremento porcentual del 89% con respecto a 1980, es decir, que existe una subutilización de viviendas con respecto al 65% del incremento porcentual poblacional.

La tenencia de la vivienda refleja que el 81% es propia mientras el 10% es rentada; el 9% restante se encuentran en otra situación. El incremento porcentual de vivienda rentada, con respecto a 1980, es del 14% y el de la propia es del 80%.

En las viviendas no existe una homogeneidad, tanto en su construcción como en las fachadas, que sea acorde a las características coloniales del Centro Histórico.

En la zona norte de la cabecera municipal, las características de la vivienda son precarias en la construcción y en los servicios. Se estima que existen 15 construcciones habitacionales fuera del límite urbano sobre la cota 2300.

Al oriente de la autopista existen viviendas unifamiliares y viviendas plurifamiliares del INFONAVIT que se encuentra cercanas a las plantas industriales, lo que constituyen un problema de riesgo y contaminación ambiental para los habitantes.

Las viviendas localizadas al poniente y fuera del Centro Urbano, se caracterizan por la mezcla de vivienda de tipo rural (con áreas de cultivo en el lote), popular y residencial campestre.

Para el año 2000 y 2010 se requerirán 3,537 y 10,944 viviendas en el municipio, que en promedio anual son 505 y 644 viviendas respectivamente.

### 3.6 Síntesis de la problemática y perspectivas.

El proceso de ocupación del suelo en el municipio de Tepetzotlán se ha dado de manera dispersa a lo largo de las principales vías de comunicación, determinado por la especulación del mercado del suelo formal e informal y por la ubicación estratégica con respecto a la autopista México-Queretaro.

En torno al Centro Histórico, la ocupación ha sido de manera más intensa con una mezcla de usos de vivienda, comercio, servicios e industria, lo que actualmente esta repercutiendo en el deterioro de la construcción del patrimonio histórico, así como en la imagen urbana y paisajística.

Uno de los principales problemas lo constituye el deterioro al medio físico y ambiental con tendencias a incrementarse por la falta de infraestructura hidráulica para contrarestar la contaminación de los rios y arroyos; la presencia de industrias con tecnología obsoleta para el tratamiento de sus emisiones toxicas.

A esta problemática se suma la práctica de una agricultura y pastoreo irracional que han contribuido al proceso de erosión y deforestación de las pendientes bajas y media de la Sierra de Tepetzotlán, así como la extinción de la fauna silvestre.

Tepetzotlán se encuentra entre dos municipios cuyo desarrollo industrial y demográfico ha sido muy acelerado y con tendencias a ejercer una mayor presión: al sur, el municipio de Cuautitlán Izcalli que desde su fundación en 1973, producto del acelerado crecimiento urbano, absorbio una importante superficie del municipio de Tepetzotlán. Al norte, el municipio de Huehuetoca, con una tasa de crecimiento del 10% y que en la estrategia metropolitana tiene como función el impulso a las actividades industriales.

En este contexto, Tepetzotlán constituye un centro de atracción para ser integrado a la dinámica de los municipios conurbados al D.F. por parte de inversionistas del sector industrial, comercial y del fraccionamiento inmobiliario con características de fomento ecológico. Sin embargo, esta diversidad de actividades en los usos y destinos del suelo, hace necesario prever una normatividad que permita la conciliación de los distintos intereses.

#### IV. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

##### 4.1 Estrategia general.

La estrategia general de desarrollo urbano esta determinada en función de la necesidad de preservar el patrimonio del Centro Histórico así como del medio ambiente del Centro de Población, que por su ubicación estratégica entre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y el norte del país, con acceso inmediato a la autopista México-Queretaro, esta sujeta a una presión urbana que es necesario prever para conciliar, en beneficio de la población local, las distintas actividades que en este territorio se realizan.

En este contexto, se plantea la reestructuración del Centro de Población a partir de la ampliación del mismo a la totalidad del territorio municipal, con el objeto de establecer normas generales de usos del suelo las cuales serán de observancia obligatoria para la población en general, evitando el crecimiento indiscriminado de los usos urbanos.

Asi mismo, se plantea albergar para el año 2010 a una población estimada en 103,700 habitantes con una tasa de crecimiento del 5%, en concordancia con lo establecido en el Plan Regional Metropolitano del Valle de México.

La presente estrategia, prevee la actualización de las mezclas de usos del suelo, el replanteamiento de las estructuras vial y urbana, así como el confinamiento de las actividades industriales ubicadas en los predios colindantes a la autopista México-Queretaro, desde el límite con el municipio de Cuautitlan Izcalli hasta el fraccionamiento industrial el Trebol, considerando que en esta zona se asentarán actividades no contaminantes y de bajo consumo de agua.

Por tanto, se asume para el desarrollo de esta zona industrial el concepto de parque industrial. Se plantea al mismo tiempo la protección de la zonas naturales, de producción agropecuaria y forestal.

#### 4.2 Condicionantes de otros niveles de planeación.

La estrategia de desarrollo urbano determinada por el Plan Estatal, especifica las siguientes políticas para el municipio de Tepotzotlán:

- Una política de control de su crecimiento, considerando la fuerte tendencia de conurbación y la estrecha relación económica y social con el Valle Cuautitlán-Texcoco.

- Definir el límite físico al crecimiento urbano.

- Redensificar las áreas urbanas existentes, restringiendo el crecimiento físico.

- Preservar las áreas de la Sierra de Tepotzotlán para funciones ecológicas.

- Rehabilitar la Presa La Concepción.

- Realizar campañas de difusión del Patrimonio Histórico y Cultural.

- Revitalizar el Centro Histórico, mediante el aprovechamiento de los inmuebles y mejoramiento de la imagen urbana, aprovechandolos de acuerdo a las necesidades de la población.

#### 4.3 Objetivos generales.

- Salvaguardar el patrimonio colonial incorporando el Programa de Ordenamiento Industrial y del Centro Histórico.

- Ampliar el límite del Centro de Población a la totalidad del territorio municipal para establecer políticas y normas de conservación del medio ambiente.

- Controlar el mercado del suelo para usos urbanos evitando la ocupación extensiva del territorio.

- Normar el uso industrial, sujetandolas al bajo consumo de agua y con tecnología no contaminante, así como la reubicación de las instalaciones ubicadas fuera del área determinada para tal fin.

- Impulsar acciones de apoyo a las actividades comerciales y de servicios acordes a las potencialidades turísticas y culturales.

- Determinar la imagen objetivo considerando las actuales y futuras condicionantes en infraestructura y disposición de suelo para usos urbanos.

#### 4.4 Clasificación del territorio.

De acuerdo a los objetivos planteados y las funciones que desempeña Tepetzotlán, el territorio se clasifica de la siguiente manera:

- A) Area urbana actual, con 1,017 Has., representa el 5% de las 28,883 Has., del área total del Centro de Población.
- B) Area urbanizable ó de reserva para usos urbanos con 645 Has., equivale al 3% del total de Centro de Población.
- C) Area no urbanizable por preservación ecológica ó inaptitud para el aprovechamiento urbano con 19,220 Has, que corresponde al resto del Centro de Población (92%).

Los límites de Centro de Población Estratégico y de crecimiento urbano de Tepetzotlán se definen en los planos de estrategia (E-1, E-2, E-3 y E-4) que forman parte de este plan.

#### 4.5 Estructura urbana prevista

La estrategia para conducir el desarrollo urbano del Centro de Población consiste en la ordenación de los usos del suelo y la ocupación del territorio en torno a los siguientes elementos estructuradores: el Centro Urbano e Histórico, un subcentro urbano, cinco centros de barrio, las áreas habitacionales enmarcadas según su densidad, dos corredores de comercio y servicios baja densidad, las vialidades interestatal, regional y primarias y por último las zonas industriales.

La estructura urbana esta conformada en dos grandes núcleos, por un lado, la cabecera municipal con los barrios de San Martín, Tlacateco, Capula, Las Animas, la colonia Ricardo Flores Magón y el INFONAVIT y por el otro, los poblados rurales que colindan sobre la carretera a Nicolas Romero con una estructura aún no definida.

En este último núcleo se encuentra el área no urbanizable que se compone de las siguientes zonas: agrícola, pecuaria, forestal, área de fomento ecológico y las áreas turístico-recreativo. La presente estrategia concibe que, a futuro, estas zonas sean fundamentales para el equilibrio ambiental del Centro de Población en beneficio de sus habitantes.

De esta manera, la distribución y características de la estructura urbana del Centro de Población de Tepetzotlán, se describe con los siguientes elementos que la conforman:

**CENTRO URBANO E HISTORICO.**

Es el núcleo estructurados que proporciona servicios a la totalidad de la población, concentrando las actividades político-administrativas, de comercio, servicios, cultura y recreación con una mezcla de uso habitacional. Este Centro que incluye al Museo del Virreinato, abarca una superficie de 55 Has., que representa el 3% de la superficie total urbana del Centro de Población.

**SUBCENTRO URBANO.**

Con la finalidad de complementar y desconcentrar los servicios de educación, salud, cultura, deporte y recreación del Centro Urbano e Histórico, se propone el subcentro urbano, y en apoyo de las demandas de la población del norte del Centro de población.

El impulso a este importante espacio urbano que abarca una superficie de 13 Has., y que representa el 0.8% del total del área urbana municipal, pretende, a su vez, orientar el crecimiento urbano hacia las zonas más aptas para tal fin y con el apoyo del libramiento norte.

**CENTROS DE BARRIO.**

En apoyo al Centro Urbano e Histórico, los centros de barrio, concentran equipamiento principalmente educativos, comercios y servicios con una mezcla de uso habitacional, para los barrios existentes . Estos centros se ubican en los barrios Las Animas, San Mateo Xoloc, La Luz, Santa Cruz y el pueblo de Santiago Cuautlalpan, abarcando una superficie total de 3.30 Has., que representa cerca del 0.2% del área urbana del Centro de Población.

**AREAS HABITACIONALES.**

Estan agrupadas en 8 barrios, en la colonia Ricardo Flores Magon y en el poblado de Santiago Cuautlalpan y abarcan una superficie total de 1,060.20 Has., que representa el 64% del total del área urbana, distribuidas de manera dispersa en torno al Centro Urbano y sobre las principales vias de comunicación mezcladas con usos comerciales y de servicios. La zona habitacional del INFONAVIT, ubicada en la zona del Trebol, es el único desarrollo habitacional planificado, aunque con una cercanía a la zona industrial.

**EQUIPAMIENTO**

Abarca una superficie de 64 Has., incluyendo la superficie que abarcan los poblados rurales del poniente municipal. Esta constituido principalmente por el educativo aunque con deficiencias en el nivel medio superior. Se encuentran dispersos en los distintos poblados, sin una integración a la estructura urbana y vial.

**CORREDORES DE BAJA DENSIDAD.**

Constutuyen los ejes conformadores de la estructura urbana y se desarrollan a lo largo de las avenidas Insurgentes, Adolfo López Mateos y Eva Samano de López Mateos, en las cuales se admiten usos mixtos de vivienda, comercio y servicios. La función de estos corredores es la de apoyar las actividades económicas de los núcleos familiares, ofreciendo espacios propicios para oficinas, comercios, servicios y alojamientos. Con una superficie total de 92 Has., que representa el 5% del área urbana del Centro de Población.

**ZONA INDUSTRIAL.**

Se ubica principalmente al oriente del Centro Urbano e Histórico abarcando una superficie de 174 Has., que representa el 11% admitiendo instalaciones no contaminantes y con bajo consumo de agua; las Has., restantes estan distribuidas al poniente de manera dispersa en los poblados rurales.

**SISTEMA VIAL.**

La vialidad representa una superficie total de 195 Has., que implican el 12% del área urbana del Centro de Población.

La estructura vial propuesta promueve la canalización del tránsito por vías más accesibles para comunicar al turismo con la cabecera y los poblados de interes cultural, así como el impulso de vías alternas que comuniquen a la población local, tal es el caso del libramiento sur y norte de la cabecera municipal.

Se propone la ampliación de la Av. Insurgentes, la construcción de un arco colonial y tres glorietas distribuidoras de flujo vehicular, para resaltar la imagen urbana, facilitar el acceso vial e impulsar una mayor definición de la estructura urbana.

TABLA DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO PREVISTOS

USO	SUPERFICIE HAS.	%1	%2
<b>AREA URBANA</b>			
HABITACIONAL	1,063.82	64.0	5.1
1A	125.62	7.6	0.6
2A	346.50	20.8	1.7
3B	268.20	16.1	1.3
PR	323.50	19.5	1.5
EQUIPAMIENTO	173.70	10.4	0.8
CU	54.90	3.3	0.3
SCU	13.00	0.8	0.1
CS	26.50	1.6	0.1
CSR	11.60	0.7	0.1
CB	3.30	0.2	0.0
E	64.40	3.9	0.3
USO MIXTO	58.50	3.5	0.3
4MX	19.00	1.1	0.1
7B	27.20	1.6	0.1
CR	7.70	0.5	0.0
CSE	4.60	0.3	0.0
VIALIDAD	195.30	11.7	0.9
INDUSTRIA	171.18	10.3	0.8
<b>SUBTOTAL URBANO</b>	<b>1,662.50</b>	<b>100.0</b>	<b>8.0</b>
<b>AREA NO URBANA</b>			
PARQUE RECREATIVO	453.00	2.4	2.2
FOMENTO ECOLOGICO	1,712.10	8.9	8.2
CUERPOS DE AGUA	75.00	0.4	0.4
FORESTAL	4,742.40	24.7	22.7
RIOS	66.00	0.3	0.3
PECUARIO	3,840.61	20.0	18.4
FORESTAL PECUARIO	4,296.95	22.4	20.6
AGRICOLA	3,963.20	20.6	19.0
FUNDACION SIGLO XXI	71.34	0.4	0.3
<b>SUBTOTAL NO URBANO</b>	<b>19,220.60</b>	<b>100.0</b>	<b>92.0</b>
<b>T O T A L</b>	<b>20,883.10</b>		<b>100.0</b>

%1 PORCENTAJE RESPECTO AL AREA URBANA O NO URBANA SEGUN CORRESPONDA

%2 PORCENTAJE RESPECTO AL AREA TOTAL AL CENTRO DE POBLACION

**4.6 NORMAS DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO**

El patrón de asentamientos y el diseño de la estructura urbana prevista precisa los usos del suelo que podrán tener las áreas o predios del centro de población, así como las normas bajo las cuales podrá aprovecharse.

Se consideran 5 diferentes usos del suelo urbano y 8 usos de suelo no urbano previstos. Como parte del cumplimiento de los objetivos del presente Plan, inicialmente se expedirá la Licencia Estatal de uso del suelo en donde quedará indicado el uso general y las normas básicas expedidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, según las atribuciones que le son conferidas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

**1A USO HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD.** Se permite la construcción de una vivienda por cada 600 M2 de terreno útil, una vez descontadas las áreas necesarias o requeridas para equipamiento o restricciones. Se permite un máximo de altura de 2 niveles o 6 metros incluyendo tinacos. Sólo se ocupará el 30% del predio útil debiendo dejar libre el 70% restante. El frente mínimo de los predios debe ser de 15 metros y sólo se autorizarán subdivisiones en lotes resultantes no menores a 600 M2.

**2A USO HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.** Se permite la construcción de una vivienda por cada 300 M2 de terreno útil, una vez descontadas las áreas necesarias o requeridas para equipamiento o restricciones. Se permite un máximo de altura de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. Sólo se ocupará el 50% del predio útil debiendo dejar libre el 50% restante. El frente mínimo de los predios debe ser de 10 metros y sólo se autorizarán subdivisiones en lotes resultantes no menores a 300 M2.

**3B USO HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS.** Se permite la construcción de una vivienda por cada 120 M2 de terreno útil, una vez descontadas las áreas necesarias o requeridas para equipamiento o restricciones. Se permite un máximo de altura de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. Sólo se ocupará el 75% del predio útil debiendo dejar libre el 25% restante. El frente mínimo de los predios debe ser de 7 metros y sólo se autorizarán subdivisiones en lotes resultantes no menores a 120 M2. Podrán construirse hasta 30 M2 de comercio de productos y servicios básicos, así como talleres de servicios especializados, como oficinas, y consultorios privados y públicos.

**CS COMERCIO Y SERVICIOS.** Se ubica sobre las principales vialidades primarias, corredores que concentraran comercios y servicios básicos y donde estan mezclados con el uso habitacional. Estos corredores suman una superficie total de Has., que representan el % del área urbana del centro de Población.

El uso es predominantemente comercial para productos y servicios básicos, así como los especializados. La superficie mínima del predio será de 300 M2. Se permitirá una altura máxima de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. Sólo se ocupará el 60% del predio útil debiendo dejar libre el 40% restante. El frente mínimo de los predios debe ser de 10 metros y sólo se autorizarán subdivisiones en lotes resultantes no menores a 300 M2.

#### **4MX. COMERCIO, SERVICIOS Y VIVIENDA.**

Zona de mezcla de usos comerciales y de servicios, con habitación de densidad media. Se permite la instalación de oficinas, bancos, locales comerciales y de servicios básicos y especializados hasta de 120 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 media, de hasta 18 aulas e instalaciones para la salud de hasta 500 M2 o 10 camas.

Se podrán construir la construcción de una vivienda por cada 60 M2 de terreno útil. Las construcciones deben tener una altura máxima de 4 niveles o 12 mts. sin incluir tinacos; se debe dejar un 30% de la superficie del predio libre de construcción, como mínimo, se pueden 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 CORREDOR URBANO DE BAJA DENSIDAD.** Se permite el mayor índice de aprovechamiento de los predios, con mezcla de comercio de productos y servicios básicos y especializados con vivienda de alta densidad. Se podrá construir una vivienda por cada 90 M2 de terreno útil, una vez descontadas las áreas necesarias o requeridas para equipamiento o restricciones. Se permite una altura máxima de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. Sólo se permite ocupar el 70% del predio útil debiendo dejar libre el 30% restante.

El frente mínimo de los predios debe ser de 10 metros y sólo se autorizan subdivisiones en lotes resultantes no menores a 250 M2. Los predios que únicamente tengan frente al corredor urbano la totalidad de la superficie del lote será considerado apto para los desarrollos autorizados dentro de este concepto. Los predios que tienen frente al corredor urbano pero también tienen frente a otro tipo de vialidad sólo se considerará un máximo de 30 metros de fondo de terreno, a partir de la vialidad que forma el corredor .

**CB CENTRO DE BARRIO.** Se permite la construcción de equipamientos, servicios y comercios especializados y vivienda de alta densidad, considerando una casa habitación por cada 70 M2 de terreno útil, una vez descontadas las áreas necesarias o requeridas para equipamiento o restricciones. La altura máxima permitida es de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. El lote mínimo para la autorización de subdivisiones es de 200 M2 con un frente de 7 metros. Se podrá construir en el 70% del predio autorizado dejando el 30% restante libre.

**E. EQUIPAMIENTO.** Sólo se permite la construcción de equipamientos y servicios públicos. La altura máxima permitida es de 2 niveles o 6 metros sin incluir tinacos. El lote mínimo para la autorización de subdivisiones es de 600 M2 con un frente mínimo de 10 metros. Se podrá construir en el 80% del predio autorizado dejando el 20% restante libre.

**AD. AREA DE DONACION.** Se considera como tal aquellas áreas que los desarrollos habitacionales, privados e institucionales, tienen que destinar a uso de equipamiento y servicio público. La superficie mínima del predio de donación deberá ser de 600 M2 con un frente de 10 metros. Se podrá construir en el 80% del predio dejando el restante 20% libre.

**V. AREA VERDE.** Se considera como tal aquellas áreas que los desarrollos habitacionales, privados e institucionales, tienen que destinar a usos recreativos teniendo que dejar el 100% del predio libre de construcciones. La superficie mínima de estos predios deberá de ser de 350 M2 con un frente de 10 metros.

**TC. AREA TURISTICO-CAMPESTRE.** Se define un área que permita amortiguar el impacto urbano de Tepetzotlán hacia las zonas agrícolas de riego e impulsar los usos que permitan conservar y regenerar las zonas que se encuentren en procesos de erosión y que impulsen las actividades turísticas, quedando estrictamente prohibido cualquier otro tipo de fraccionamiento que no sea el residencial campestre, donde la superficie mínima del terreno es de 1,000 M2 con una superficie de construcción no mayor al 40% del total del lote.

Solamente se permiten instalaciones que protejan o mejoren las condiciones naturales que presenta el terreno como:

Equipamiento de carácter regional y recreativo como los hospitales, centros de investigación, instalaciones deportivas, jardines botánicos etc; que no impliquen la generación de nuevos asentamientos y con el condicionamiento de que la superficie del predio sólo ocupe un máximo de construcción del 10% comprometiéndose a rehabilitar el resto del terreno de acuerdo al contorno ecológico.

**TR. TURISTICO-RECREATIVO.** Se podrá permitir la construcción de instalaciones que generen y apoyen las actividades turísticas como: restaurantes, albergues, cabañas y hoteles pero se tendrán que regir por los siguientes condicionamientos:

- La dotación de infraestructura será con cargo del promotor del desarrollo propuesto.

- El promotor debe presentar su proyecto ejecutivo de cargas y descargas de agua, para garantizar que no se dañe el contorno ecológico con descargas contaminantes.

- Se permite realizar los siguientes desarrollos:

- Restaurante. Con una superficie mínima de terreno de 2,500 M2, con construcción hasta de 500 M2, con un nivel, debiendo dejar el 75% de área libre.

- Albergue. Una superficie mínima de terreno de 2,500 M2, con construcción de hasta 500 M2, a dos niveles, debiendo dejar el 75% de área libre.

- Hoteles. Tendrán una superficie mínima de terreno de 10,000 M2, podrá construir 1,000 M2 a dos niveles y dejará un área libre del 80%.

Cada uno de los desarrollos expuestos anteriormente deben presentar su proyecto ejecutivo para garantizar que no se dañe el entorno ecológico y solamente en esa forma procederá la autorización de la licencia.

**AG. AREA AGRICOLA.** Se debe promover y proteger el desarrollo de las actividades agropecuarias, quedando estrictamente prohibido cualquier tipo de urbanización, fraccionamiento o subdivisión de predios. Se permite la construcción de vivienda dispersa condicionada, además de instalaciones de equipamiento extensivo e instalaciones deportivas y acuaticas al aire libre.

**FR. AREA FORESTAL.** Se permiten las actividades en apoyo a la regeneración y reforestación, permitiendose la instalación de ranchos cinegeticos, equipamiento extensivo y condicionado como es el jardín botánico, estaciones metereológicas.

**PC AREA PECUARIA.** Se permite el desarrollo de las actividades que complementen y apoyen de manera racional los usos pecuarios y su regeneración, permitiendose la instalación de ranchos cinegeticos, equipamiento extensivo y condicionado como es el jardín botánico, estaciones metereológicas, lienzos charros, pistas de equitación.

**8 INDUSTRIA.** Sólo se autoriza industria no contaminante y con niveles no significativos en consumo de agua y energéticos, con excepción de la manufactura de alimentos con la condicionante de construir un sistema de reciclaje de agua que concentre las aguas residuales del conjunto de la zona industrial y las procese para ser reutilizadas, en riego de áreas verdes, limpieza interna de las empresas y procesos productivos en los que no sea necesario el agua potable.

#### 4.6.1 Normatividad del uso industrial

La industria instalada deberá someterse a la siguiente normatividad:

- La implantación de nuevas empresas en el Centro de Población de Teotihuacan deben ubicarse exclusivamente al interior de la zona industrial prevista.
- No se permiten obras de ampliación en las industrias dispersas, que se ubiquen fuera de la zona industrial.
- Para la autorización de nuevas empresas industriales se debe contar con el dictamen de impacto ambiental respectivo.
- Unicamente se permite la implantación de las industrias que, por su rama de actividad, garantizan niveles no significativos en el consumo y contaminación de agua y aire. Al respecto se toma como base el Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México que propone las actividades siguientes como convenientes para su ubicación en el Valle de México:

- PRODUCTOS DEL TABACO
- PRODUCTOS DE MADERA Y CORCHO
- MUEBLES Y ACCESORIOS
- PRENDAS DE VESTIR
- INDUSTRIA EDITORIAL E IMPRENTAS
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- EQUIPO ELECTRICO Y ELECTRONICO

- Se promueve la micro, pequeña y mediana industria en base a la siguiente lotificación, tomando 500M2 como superficie mínima de predio

Micro.            600 - 1,200M2

Pequeña  
y mediana    1,201 - 10,000M2

Grande        Areas mayores de 10,000M2

- Debe dejarse como mínimo el 50% de la superficie del predio sin construir (en torno al área edificable).
  - Las edificaciones deben tener como máximo una superficie construida de una vez la superficie del predio.
  - La altura máxima de la edificación debe ser de hasta dos niveles o 6 metros a partir del nivel de banqueta y 2 metros más hasta la terminación de la cumbrera.
- 
- Contar con un frente de cuando menos 20.00 mts.
  - El acceso al predio sera por un sólo frente.
  - Deben contar con el 15% de áreas arboladas de la superficie del predio.
  - Los estacionamientos y patios de maniobras deben estar dentro del predio.
- 
- Deben usarse materiales permeables en circulaciones peatonales y vehiculares.
  - Las edificaciones deben presentar una imagen uniforme que no contraste con el centro ceremonial de Teotihuacan.
  - Debe contar con una franja de amortiguamiento de 20.00 mts. en el perímetro del polígono.
- 
- Crear una planta de desechos solidos.
  - Señalizar de forma visible las áreas no urbanizables para concientizar a la población civil para su preservación y desarrollo.
  - La sección mínima de las vialidades en el interior de los polígonos debe ser de 20.00 mts.

**4.6.2 Normatividad de la imagen urbana.  
Características de la construcción.**

- Se permiten hasta dos niveles o 6 metros de altura
- El tratamiento que se le proporcione a las fachadas será a base de repellados rústicos terminados sin ninguna textura y manteniendo colores pastel medios (desde azules hasta terrazos) y fuertes (color ladrillo).
- Los remates en ventanas y pretilas deben tener el terminado de pecho de paloma en ladrillo.
- La herrería en ventanas debe ser de hierro forjado con características coloniales y terminado en colores oscuros.
- Las puertas y ventanas deben tener características del estilo colonial con un enjambado rústico.
- Los balcones deben ser de hierro forjado con características coloniales y terminado en colores oscuros, que no excedan la distancia de 50 cm., hacia afuera de la fachada.
- No se permiten letreros luminosos; los letreros deben ser rotulados con características coloniales, que no excedan de 2 mts. de largo y 50 cm., de ancho, utilizando pintura colores ocre y negro.

**VIA PUBLICA**

- El tipo de alumbrado debe estar compuesto por faroles con características coloniales y terminado en colores oscuros con separaciones de 20 mts. y 4 mts. de altura.
- Todas las instalaciones deben ser subterráneas (cableado eléctrico y líneas de teléfono).
- Se debe implantar arbolado en los límites de restricción de los arroyos, con las siguientes características:
  - Tipo de árbol: Trueno, Naranja, Limonero y Alamo. Las características de estos árboles se recomiendan por su altura, por el diámetro de su copa y por el tamaño de su raíz.
  - La distancia entre cada árbol será de cinco metros.
  - Las banquetas deben ser de adocreto con un ancho de 1.50 mts y espesor de 15 cms.
  - El arroyo debe ser de adoquín con una sección de 9 mts. incluyendo banquetas.

#### 4.7.1 Políticas de conservación ambiental

Estas políticas se orientan a mantener el equilibrio ecológico y la calidad del medio ambiente, el buen estado de las obras materiales y de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques y en general de todo aquello que corresponda al acervo histórico y cultural del área.

La política a seguir para la conservación de estas zonas, esta basada en los siguientes puntos:

- Estimular la producción de las áreas para uso agrícola racional con la introducción de cultivos intensivos de alta rentabilidad, que haga posible prolongar su permanencia.
- Concertar con los industriales la necesidad de contar con plantas tratadoras de aguas residuales en sus instalaciones, así como el mejorar su tecnología para contrarrestar la emisión de gases tóxicos.
- En las zonas con pendientes de medias a altas, reforestar con maguey y nopal forrajero o para verdura. En el caso del maguey cuya producción se obtiene hasta los diez años, intercalar escalonadamente la plantación con otros cultivos.
- Apoyar las propuestas de uso con un estudio económico y de mercado; concertando con los productores para de esta manera se logre obtener su compromiso.
- Otorgar prioridad a la demarcación en campo del límite entre las zonas urbanas y no urbanas, e informar a la población de las medidas, de no regularización ni dotación de servicios, que se tomarán para evitar el poblamiento de áreas no urbanizables.
- Otorgar las facilidades al desarrollo del fraccionamiento residencial campestre y a la promoción de las actividades turístico-recreativas en las áreas no urbanizables.

#### 4.7.2 Políticas de desarrollo urbano.

Estas políticas tienen como propósito encauzar el desarrollo de las área donde se efectuará el crecimiento urbano y evitar la anarquía en el proceso de ocupación e integración al resto de la zona urbana.

Así mismo, se orienta a la previsión y atención programadas de las demandas de suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento y servicios urbanos que demandará la población que se ubique en esta zonas, en armonía con la preservación del patrimonio histórico y del medio ambiente. Por tanto, se determinan a continuación las siguientes políticas:

- Otorgar prioridades a la adquisición de reservas públicas de suelo urbano para la población con menores ingresos; expedir las declaratorias de uso y destinos.
  - Promover y encauzar la organización social en la urbanización de las reservas publicas de suelo, para que, mediante la participación activa de la comunidad, sea posible su desarrollo autosuficiente.
  - Apoyados en los limites naturales y artificiales, en el sistema vial de centros de servicios y en las características del suelo, estructurar las zonas urbanas del municipio en barrios, que faciliten la identificación comunitaria de los habitantes.
  - Regularizar la tenencia de la tierra solo en aquellas áreas cuyo uso sea congruente con el área urbanizable que establezca el Plan.
- Relacionadas con el mejoramiento de la calidad de vida de la población.**
- Dotar de infraestructura y equipamiento urbano a las zonas que no cuentan con estos elementos y mejorar la dotación en donde ésta no es adecuada, otorgando prioridad a las colonias en donde habita la población con menores ingresos.
  - Fomentar y estimular el trabajo comunitario para la realización de obras de infraestructura en las colonias que carecen de recursos para su financiamiento.

**Relacionadas con la reestructuración de las zonas urbanas.**

- Otorgar prioridad a la construcción de la vialidad primaria en sentido oriente-poniente y norte-sur que se requiere para integrar y facilitar el acceso de la población a las zonas turística, industrial, habitacional y comercial.

**4.8 Acciones prioritarias.**

De acuerdo a la estrategia y políticas planteadas, las acciones prioritarias para gestionar y ejecutarse en corto plazo, son las siguientes:

**- PLANEACION.**

Realizar las acciones de coordinación entre las distintas dependencias gubernamentales y sectores sociales que actúan en este territorio municipal, a fin de instrumentar los mecanismos normativos del suelo que se desprendan del presente Plan.

Dar a conocer el presente Plan a la comunidad de Tepotzotlán a fin de hacer más eficiente su operatividad.

**- SUELO.**

Incorporar 19,657 Has., del resto municipal, al Centro de Población, correspondientes a zona de los poblados rurales y las zonas agrícola, pecuaria, forestal y de fomento ecológico.

Definir físicamente el actual límite entre el área urbana y el área no urbanizable.

**-VIVIENDA.**

Crear un parque de materiales para que la población de escasos recursos tenga acceso a las posibilidades de mejorar su vivienda.

Otorgar facilidades al desarrollo del fraccionamiento residencial con características de fomento ecológico y uso de ecotecnias.

Promover programas de mejoramiento de vivienda y construcción de interés social progresiva, previa adquisición de suelo para tal fin.

**-VIALIDAD**

Mejoramiento de la carpeta asfáltica en las vialidades primarias y pavimentación de las avenidas colectoras y primarias restantes de la cabecera municipal.

Ampliación de la Av. Insurgentes a una sección de 18 mts. en el tramo correspondiente de la autopista al libramiento de la Av. Paseo de las Bugambilias.

Habilitar dos glorietas distribuidoras del flujo vehicular sobre la Av. Insurgentes y el libramiento sur.

Mantener el derecho de vía del libramiento norte-sur propuesto como alternativa vial a los asentamientos del norte y poniente del Centro de Población.

**-INFRAESTRUCTURA**

Construcción de plantas de tratamiento de aguas residuales domiciliarias e industriales.

Introducción de la red de drenaje en los barrios carentes de este servicio en el poniente del Centro de Población y terminación de las obras de instalación de la red de drenaje en la cabecera municipal.

**--INDUSTRIA.**

Prohibir el emplazamiento a nuevas empresas de cualquier tamaño que manifiesten desarrollar las siguientes actividades industriales:....

Permitir el emplazamiento de nuevas industrias no contaminantes y de bajo consumo de agua y energéticos, en las zonas industriales controladas (ver Tabla de Compatibilidad de Usos).

**-EQUIPAMIENTO.**

Construcción del siguiente equipamiento complementario al existente:

- Una clinica-hospital en el barrio Tlacateco
- Una escuela preparatoria, un jardin vecinal y plaza civica por barrio.
- Instalación de un estacionamiento público, principalmente para el servicio turistico, a la entrada del Centro Histórico.
- Un mercado de artesanias en el área del estacionamiento propuesto para el turismo.

**CULTURA Y RECREACION.**

- Elaborar programas de promoción cultural del patrimonio histórico.
- Habilitar e impulsar las actividades turistico-recreativas en las áreas de la Presa La Concepción y Los Arcos del Sitio.

**-MEDIO AMBIENTE**

Programa ejecutivo para la creación de un Centro Turístico-Recreativo en Arcos del Sitio.

Programa de recuperación y uso ecológico de restricciones de arroyos y rios.

- Dezasolve y rehabilitación de los rios Chiquito y Hondo
- Programa de rescate y recuperación de los manantiales existentes.
- Ampliación del programa de regeneración del suelo con el cultivo de nopal y maguey así como la reforestación con arboles frutales en la Sierra de Tepotzotlán para preservar la recarga de los mantos acuíferos.
- Vigilancia más estricta sobre las zonas forestales para impedir la tala clandestina.
- Programa de impulso a las actividades agrícolas.

#### 4.9 Normas sobre infraestructura, equipamiento urbano y estacionamiento de vehículos.

##### 4.9.1 Servivios mínimos de infraestructura.

La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 150 litros por habitantes al día. Para el manejo y disposición de aguas servidas deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable.

El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse, asimismo deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en usos recreativos e industriales.

Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales, deberá considerarse una carga promedio de 100 watts para salida y un promedio de dos salidas por espacio habitable, o bien de 2 Kw para vivienda popular, 4 Kw para vivienda media y de 5 a 10 Kw para vivienda residencial.

##### 4.9.2 Secciones mínimas de la estructura vial.

El presente Plan define la estructura vial primaria. La vialidad local, y en caso necesario la secundaria, podran ser propuestas por los promotores.

VIALIDAD	DERECHO DE VIA (MTS.)
Regional	50.
Primaria	30.
Primaria local	30.
Secundaria	18.
Andadores	6.

##### 4.9.3 Servicios mínimos de equipamiento.

Las normas mínimas que deban cubrirse en la dotación de equipamiento en fraccionamientos son los que establece la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en sus artículos 92, 93, 94 y 95, sin embargo, para promociones mayores de 100 viviendas, deberá preverse una parte proporcional de equipamiento especializado, de acuerdo a la normatividad establecida por la SEDUE, presentada en el cuadro anexo.

CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN.

4.9.3 ESTIMACION DEL EQUIPAMIENTO URBANO REQUERIDO PARA EL AÑO 2000 Y 2010.

NIVEL DE COBERTURA: CENTRO VECINAL (7,500-10,000 HABS.)			
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.	N O R M A S (1)	REQUERIMIENTO PARA 63,700 HABITANTES (2)	REQUERIMIENTO PARA 103,700 HABITANTES(2)
EDUCACION:			
JARDIN DE NIÑOS:	- COEFICIENTE DE USO 6% DE LA POBLACION TOTAL.	3,822 ALUMNOS	6,222 ALUMNOS
ESTIMACION (3)	- 6 M <sup>2</sup> /ALUMNOS	22,932 M <sup>2</sup>	37,332 M <sup>2</sup>
	- 35 ALUMNOS/AULA	109 AULAS	178 AULAS
	- 6 AULAS/UNIDAD	18 UNIDADES	30 UNIDADES
PRIMARIAS:			
ESTIMACION (3)	- COEFICIENTE DE USO 16% DE LA POBLACION TOTAL.	10,192 ALUMNOS	16,592 ALUMNOS
	- 7.8 M <sup>2</sup> /ALUMNO	79,498 M <sup>2</sup>	129,418 M <sup>2</sup>
	- 50 ALUMNOS/AULA	204 AULAS	332 AULAS
	- 12 AULAS/UNIDAD	17 UNIDADES	28 UNIDADES
SALUD:			
UNIDAD MEDICA 1ER. CONTACTO	- 1 CONSULT/4260 HABS.	15 CONSULT.	24 CONSULT.
	- 75 M <sup>2</sup> CONSTR/CONSULT.	1,121 M <sup>2</sup>	1,826 M <sup>2</sup>
	- 190 M <sup>2</sup> TNO./CONSULT.	2,841 M <sup>2</sup>	4,625 M <sup>2</sup>
	- 3 CONSULTS/UD.	5 UDS.	8 UDS.
ABASTO Y COMERCIO			
CONASUPER "B"	- 0.016 M <sup>2</sup> /HAB.	1,019 M <sup>2</sup>	1,659 M <sup>2</sup>
	- 80 M <sup>2</sup> AREA MIN. CONSTR	13 UDS.	21 UDS.

NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.

(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984.

(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 Y 2010 OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION.

(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD DEL XI CENSO DE POBLACION Y PROYECCIONES. DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

NIVEL DE COBERTURA: CENTRO DE BARRIO (30,000-40,000 HABS.)			
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO	N O R M A S	REQUERIMIENTO PARA	REQUERIMIENTO PARA
URBANO.	(1)	63,700 HABITANTES (2)	103,700 HABITANTES(2)
SECUNDARIA GENERAL Y TECNICA:	- COEFICIENTE DE USO 8% DE	5,096 ALUMNOS	8,296 ALUMNOS
ESTIMACION (3)	DE LA POBLACION TOTAL.		
	- 10 M <sup>2</sup> /ALUMNO	25,480 M <sup>2</sup>	41,480 M <sup>2</sup>
	- 50 ALUMNOS/AULA	102 AULAS	166 AULAS
	- 12 AULAS/UNIDAD	4 UNIDADES	7 UNIDADES
CULTURA:			
BIBLIOTECA LOCAL	- 0.014 M <sup>2</sup> CONSTR/HABS.	89 M <sup>2</sup>	145 M <sup>2</sup>
	- 0.036 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	2,293 M <sup>2</sup>	3,733 M <sup>2</sup>
	- 70 M <sup>2</sup> CONST. CADA UD. MIN.	1 UDS.	2 UDS.
SALUD:			
CLINICA HOSPITAL	- 1 CONSULTORIO/7150 HABS.	9 CONSULTORIOS	15 CONSULTORIOS
	- 5 CAMAS/CONSULT.	2 CAMAS	3 CAMAS
	- 0.084 M <sup>2</sup> CONST/HAB.	5,351 M <sup>2</sup>	8,711 M <sup>2</sup>
	- 0.17 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	10,829 M <sup>2</sup>	17,629 M <sup>2</sup>
	- 143,000 HABS/UD.	2 UDS.	2 UDS.
ABASTO Y COMERCIO:			
TIANGUIS	- 1 PSTO/130 HABS.	490 PSTOS.	798 PSTOS.
	- 20 PSTOS/CADA UD. MIN.	25 UDS.	40 UDS.
	- 10 M <sup>2</sup> /PSTO. AREA DE CONST.	4,900 M <sup>2</sup>	7,977 M <sup>2</sup>
	- 14 M <sup>2</sup> /PSTO. AREA TNO.	6,860 M <sup>2</sup>	11,168 M <sup>2</sup>
MERCADO PUBLICO	- 1 PUESTO/140 HABITANTES	455 PSTOS.	741 PSTOS.
	- 12 M <sup>2</sup> /PUESTO AREA CONSTR.	5,460 M <sup>2</sup>	8,889 M <sup>2</sup>
	- 24 M <sup>2</sup> /PSTO AREA TNO.	27,300 M <sup>2</sup>	44,443 M <sup>2</sup>
	- 60 PSTOS/UNIDAD MIN.	8 UDS.	12 UDS.
RECREACION:			
JARDIN VECINAL:	- 1 M <sup>2</sup> /HABITANTE	63,700 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
	- 2500 M <sup>2</sup> AREA MIN.	25 UDS.	41 UDS.
UNIDADES DEPORTIVAS:	- 0.2 M <sup>2</sup> /HABITANTES	12,740 M <sup>2</sup>	20,740 M <sup>2</sup>
	- UNIDAD/50,000 HABITANTES	1 UDS.	2 UDS.
COMUNICACION:			
SUCURSAL DE CORREOS	- 0.0011 M <sup>2</sup> CONST/HAB.	70 M <sup>2</sup>	114 M <sup>2</sup>
	- 0.0028 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	178 M <sup>2</sup>	290 M <sup>2</sup>
	- 40 M <sup>2</sup> CONST. AREA MIN.	2 UDS.	3 UDS.
OFICINA DE TEGRAFOS	- 0.0020 TNO/HAB.	127 M <sup>2</sup>	207 M <sup>2</sup>
	- 80 M <sup>2</sup> /UD.	2 UDS.	3 UDS.

NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.

(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984.

(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 Y 2010, OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA

(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD DEL XI CENSO DE POBLACION Y PROYECCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

NIVEL DE COBERTURA: SUBCENTRO URBANO (120,000-150,000 HABS.)			
ELEMENTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO.	N O R M A S (1)	REQUERIMIENTO PARA 63,700 HABITANTES (2)	REQUERIMIENTO PARA 103,700 HABITANTES(2)
EDUCACION:			
BACHILLERATO GENERAL Y TECNICO	- 10% DE LA POBLACION TOTAL	6,370 ALUMNOS	10,370 ALUMNOS
	- 50 AL/AULA	64 AULAS	104 AULAS
ESTIMACION (3)	- 12 AULAS/UD.	5 UDS.	9 UDS.
	- 15 M <sup>2</sup> /ALUMNO	47,775 M <sup>2</sup>	77,775 M <sup>2</sup>
CULTURA:			
CASA DE LA CULTURA	- 0.014 M <sup>2</sup> CONST/HAB	892 M <sup>2</sup>	1,452 M <sup>2</sup>
	- 0.028 M <sup>2</sup> TERRENO/HAB	1,784 M <sup>2</sup>	2,904 M <sup>2</sup>
	- 1 M <sup>2</sup> /70 HABS.	910 M <sup>2</sup>	1,481 M <sup>2</sup>
	- 5,000 M <sup>2</sup> /UD.	1 UDS.	1 UDS.
AUDITORIO	- 1 BUTACA/120 HAB	531 BUTACAS	864 BUTACAS
	- 1.7 M <sup>2</sup> CONST/BUTACA	902 M <sup>2</sup>	1,469 M <sup>2</sup>
	- 6 M <sup>2</sup> TERRENO/BUTACA	3,185 M <sup>2</sup>	5,185 M <sup>2</sup>
	- 800 BUTACAS/UNIDAD MIN	1 UDS.	1 UDS.
MUSEO LOCAL	- 0.006 M <sup>2</sup> CONST/HAB	382 M <sup>2</sup>	622 M <sup>2</sup>
	- 0.012 M <sup>2</sup> TERRENO/HAB	764 M <sup>2</sup>	1,244 M <sup>2</sup>
	- 600 M <sup>2</sup> CONST/UNIDAD MIN	1 UDS.	2 UDS.
UNIDAD DE EMERGENCIA	- 1 CAMA/10000 HABS	6 CAMAS	10 CAMAS
	- 0.003 M <sup>2</sup> CONSTR /HAB.	191 M <sup>2</sup>	311 M <sup>2</sup>
	- 0.005 M <sup>2</sup> TNO/HAB.	319 M <sup>2</sup>	519 M <sup>2</sup>
	- 8 CAMAS/UNIDAD MIN.	1 UDS.	1 UDS.
HOSPITAL GENERAL	- UNA CAMA/1100 HABITANTES	58 CAMAS	94 CAMAS
	- UN CONSULTORIO/3,000 HAB.	21 CONSULT.	35 CONSULT.
	- 170 M <sup>2</sup> DE TERRENO/CAMA	9,845 M <sup>2</sup>	16,026 M <sup>2</sup>
	- 90 M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS/CAMA	5,212 M <sup>2</sup>	8,485 M <sup>2</sup>
	- 555,000 HABS/UD.	0 UDS.	0 UDS.
PLAZA CIVICA	- 0.2 M <sup>2</sup> /HAB.	10,192 M <sup>2</sup>	16,592 M <sup>2</sup>
	- 10,000 M <sup>2</sup> /UD.	2 UDS.	2 UDS.
CEMENTERIO:	- 14,900 M <sup>2</sup> /UD.		
	- 35 HAB./FOSA	1,820 FOSAS	2,963 FOSAS
	- 5.2 M <sup>2</sup> /FOSA	9,464 M <sup>2</sup>	15,407 M <sup>2</sup>
	- 2860 FOSAS/UD.	3 UDS.	3 UDS.
RASTRO: (MECANIZADO)	- 0.01 M <sup>2</sup> DE TERRENO/HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 0.001 M <sup>2</sup> CONSTRUIDO/HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 250,000 HABS/UD.	1 UDS.	1 UDS.
BASURERO:	- 0.11 M <sup>2</sup> /HAB.	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 9 HABS/M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>	0 M <sup>2</sup>
	- 112,000 M <sup>2</sup> /UD.	1 UDS.	1 UDS.

NOTAS: LAS CIFRAS CITADAS ENTRE PARENTESIS INDICAN UN SUPERAVIT.

(1) SISTEMA NORMATIVO DE EQUIPAMIENTO URBANO. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA (SEDUE). 1984

(2) ESTIMACION DE POBLACION PARA EL AÑO 2000 Y 2010, OBTENIDA EN BASE AL XI CENSO DE POBLACION Y VIVIENDA

(3) ESTIMACION DEL REQUERIMIENTO EDUCATIVO EN BASE A LOS RANGOS DE EDAD DEL XI CENSO DE POBLACION Y PROYECCIONES DE LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

#### 4.9.4 Normas de estacionamiento.

Las normas de estacionamiento que a continuación se presentan se refieren al espacio que deberá ser provisto exclusivamente para este fin en el interior de los predios, de acuerdo al tipo de uso de las construcciones y a la superficie construida o cubierta.

Estos requerimiento constituyen las normas obligatorias de acuerdo a la clasificación de usos del presente Plan y están contenidas en el cuadro normas de estacionamiento que se anexan.

#### - Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento.

La habitación departamental requiere de estacionamiento para visitantes, a razón de un espacio por cada 10 viviendas menores a 100 M<sup>2</sup> construidos o un espacio por cada 6 viviendas mayores a 100 M<sup>2</sup> construidos. Estos cajones deberán estar dispuestos de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

La demanda total de estacionamiento, para los casos en que se establezcan diferente usos o giros dentro de un mismo predio, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Las medidas del espacio para estacionamiento de autos grandes será 5.0 x 2.4 m y para autos chicos 4.2 x 2.2 m., se podrán permitir hasta el 55% de autos chicos.

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de 2.

Se podrán aceptar el estacionamiento en cordón; en este caso el espacio sera de 6.0 x 2.4 m. para coches grandes y 4.8 x 2.20 para coches chicos, aceptándose un máximo del 55% de estos últimos.

Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento cuando se demuestre que los usos autorizados demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en la hora pico o bien cuando se demuestre con un estudio detallado.

Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla precedente, se sujetará al estudio y aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento.

## CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEPOTZOTLAN.

## 4.9.4 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

U S O G E N E R A L	AREA CONSTRUIDA	BASE DE LA DEMANDA	CAJONES/UNIDAD
1.1 HABITACION UNIFAMILIAR O DUPLEX	HASTA 100 M <sup>2</sup> 101 A 150 M <sup>2</sup> 151 A 250 M <sup>2</sup> MAS DE 250 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 POR VIV. 2 POR VIV. 3 POR VIV. 4 POR VIV.
1.2 HABITACION PLURIFAMILIAR	HASTA 100 M <sup>2</sup> 101 A 150 M <sup>2</sup> 151 A 250 M <sup>2</sup> MAS DE 250 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 POR VIV. 1.5 POR VIV. 2 POR VIV. 3 POR VIV.
2.1 OFICINAS PUBLICAS	HASTA 100 M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/20 M <sup>2</sup>
2.2 BANCOS	HASTA 100 M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/15 M <sup>2</sup>
3.1 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	HASTA 120 M <sup>2</sup> MAS DE 120 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO REQUIERE 1 CAJON/40 M <sup>2</sup>
3.2 COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> TERRENO	1 CAJON/150 M <sup>2</sup>
3.3 COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	HASTA 120 M <sup>2</sup> . MAS DE 120 M <sup>2</sup> .	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO REQUIERE 1 CAJON/20 M <sup>2</sup>
3.4 TALLERES Y SERVICIOS EN GENERAL, EXCEPTO PARA VEHICULOS, BAÑOS PUBLICOS	HASTA 120 M <sup>2</sup> MAS DE 120 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO REQUIERE 1 CAJON/30M <sup>2</sup>
3.5 COMERCIO PARA VENTA, RENTA DEPOSITO, REPARACION DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GRAL..	HASTA 120 M <sup>2</sup> MAS DE 120 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO REQUIERE 1 CAJON/30M <sup>2</sup>
3.6 ESTABLECIMIENTO PARA EL SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> TERRENO	1 CAJON/30 M <sup>2</sup>
3.7 CENTROS COMERCIALES	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/30 M <sup>2</sup>
3.8 MERCADOS	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/35 M <sup>2</sup>
3.9 CENTROS DE ABASTO	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/40 M <sup>2</sup>
3.10 RASTROS	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/40 M <sup>2</sup>
3.11 ESTABLECIMIENTO CON SERVICIO DE ALIMENTOS	HASTA 120 M <sup>2</sup> MAS DE 120 M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	NO REQUIERE 1 CAJON/30 M <sup>2</sup>
3.12 ESTABLECIMIENTO CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/25 M <sup>2</sup>

USO GENERAL	AREA CONSTRUIDA	BASE DE LA DEMANDA	CAJONES/UNIDAD
U S O G E N E R A L .			
4.1 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES, GASOLINERIAS.	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/75 M <sup>2</sup>
5.1 CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	2 POR BOMBA
5.2 HOSPITALES Y SANATORIOS	CUALQUIER SUPERFICIE	CAMA	1 CAJON/2 CAMAS
6.1 EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	CUALQUIER NO. DE AULAS	AULA	2 CAJONES/AULA
6.2 EDUCACION MEDIA	CUALQUIER NO. DE AULAS	AULA	3 CAJONES/AULA
6.3 EDUCACION MEDIA SUP.	CUALQUIER SUPERFICIE	AULA, LABORATORIO Y TALLER	6 CAJONES/AULA
6.4 EDUCACION SUP.E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION	CUALQUIER SUPERFICIE	AULA, LABORATORIO Y TALLER DE INVEST.	12 CAJONES/AULA
6.5 EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	12 CAJONES/AULA
7.1 INSTALACIONES RELIGIOSAS	CUALQUIER SUPERFICIE	M2 CONSTRUIDOS	1 CAJON/125 M <sup>2</sup>
8.1 CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS	CUALQUIER SUPERFICIE	BUTACA O ESPECTADOR	1 CAJON/10 ESPECTADO
8.2 CENTROS CULTURALES	CUALQUIER SUPERFICIE	M2 CONSTRUIDOS	1 CAJON/60 M <sup>2</sup>
8.3 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES	CUALQUIER SUPERFICIE	M2 CONSTRUIDOS	1 CAJON/265 M <sup>2</sup>
U S O G E N E R A L .			
9.1 CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> TERRENO	1 CAJON/700 M <sup>2</sup>
9.2 PARQUES Y JARDINES	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> TERRENO	1 CAJON/1000 M <sup>2</sup>
10.1 MOTELES, HOTELES Y ALBERGUES	CUALQUIER SUPERFICIE	CUARTOS	1 CAJONES/CUARTO
11.1 INSTALACIONES PARA SEGURIDAD Y PROCURACION DE JUSTICIA.	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/50 M <sup>2</sup>
12.1 FUNERARIAS Y VELATORIOS	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/15 M <sup>2</sup>
12.2 CEMENTERIOS	CUALQUIER SUPERFICIE	FOSA	1 CAJON/200 M <sup>2</sup>
13.1 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE	CUALQUIER SUPERFICIE	CAJON O ANDEN	1 CAJON/80 M <sup>2</sup>
14.1 INDUSTRIAS DE CUALQUIER TIPO	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	1 CAJON/1000
15.1 INFRAESTRUCTURA	CUALQUIER SUPERFICIE	M <sup>2</sup> TERRENO	1 CAJON/1000

**4.10 Epilogo.**

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

- E-1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO.
- E-2 ESTRUCTURA URBANA.
- E-3 USOS Y DESTINOS DEL SUELO.
- E-4 ACCIONES PRIORITARIAS.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, este documento es resultado de la planeación concurrente y coordinada del H. Ayuntamiento de Tepetzotlán con el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Obras Publicas.

Cabe poner de manifiesto que la presente versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Tepetzotlán fue aprobado por el referido H. Ayuntamiento en sesión de Cabildo el 20 de febrero de 1993, previo proceso de consulta popular en los términos a que se refiere la fracción II del artículo 27 de la ley citada.

---

**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 Tepetzotlán, 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.