



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXLIII

Toluca de Lerdo, Méx., Miércoles 18 de Febrero de 1987

Número 32

SECCION ESPECIAL

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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

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

DECRETO NUMERO 185

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO.

DECRETA:

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

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

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

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

1. INTRODUCCION.

- 1.1. Antecedentes.
- 1.2. Bases jurídicas.

2. SITUACION ACTUAL.

- 2.1. Condicionantes sociales y socioeconómicas.
- 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
- 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.
- 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por la capacidad de dotación de vialidad y transporte.
- 2.5. Estructura urbana actual.
 - 2.5.1. Usos del suelo.
 - 2.5.2. Características del equipamiento y los servicios urbanos.
 - 2.5.3. Características de la vivienda.
 - 2.5.4. Imagen urbana.
- 2.6. Problemática y perspectivas.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.

- 3.1. Estrategia general.
- 3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.
- 3.3. Objetivos.
- 3.4. Estructura urbana prevista.

Tomo CXLIII | Toluca de Lerdo, Méx., Miércoles 18 de Febrero de 1987 | No. 32

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

DECRETO No. 185: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo.

DECRETO No. 186: Con el que se aprueba el Plan del Centro de Población Estratégico de Tonatico.

(Viene de la 1a. página)

- 3.4.1. Clasificación de elementos estructuradores.
- 3.5. Políticas y lineamientos de acción.
 - 3.5.1. Suelo.
 - 3.5.2. Vivienda.
 - 3.5.3. Infraestructura.
 - 3.5.4. Vialidad y transporte.
 - 3.5.5. Equipamiento.
 - 3.5.6. Medio ambiente.
 - 3.5.7. Imagen urbana.
 - 3.5.8. Planeación.
 - 3.5.9. Participación de la comunidad.
 - 3.5.10. Atención y prevención de emergencias urbanas.
- 3.6. Normas.
 - 3.6.1. Normas sobre usos, destinos e intensidades.
 - 3.6.2. Normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo.
 - 3.6.3. Requerimientos de estacionamiento.
 - 3.6.4. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura y equipamiento.
 - 3.6.5. Servicios mínimos de infraestructura.
 - 3.6.6. Servicios mínimos de equipamiento.
 - 3.6.7. Normas básicas de vivienda.
 - 3.6.8. Normas básicas de diseño urbano.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

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

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

DECRETO NUMERO 186

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO.

D E C R E T A :

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

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

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

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

1. INTRODUCCION.
 - 1.1. Bases jurídicas.
2. SITUACION ACTUAL.
 - 2.1. Condicionantes sociales y económicas.
 - 2.1.1. Estructura actual del empleo.
 - 2.1.2. Niveles actuales de ingreso.
 - 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.
 - 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de infraestructura.
 - 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la vialidad y el transporte.
 - 2.5. Estructura urbana actual.
 - 2.5.1. Usos actuales del suelo.
 - 2.5.2. Características de los servicios urbanos.
 - 2.5.3. Características de la vivienda.
 - 2.6. Problemática y perspectivas.
3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO.
 - 3.1. Estrategia general.
 - 3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.
 - 3.3. Objetivos.
 - 3.4. Estructura urbana prevista.
 - 3.4.1. Clasificación de elementos estructuradores.
 - 3.4.2. Usos y destinos del suelo.
 - 3.5. Políticas y lineamientos de acción.
 - 3.5.1. Suelo.
 - 3.5.2. Vivienda.
 - 3.5.3. Infraestructura.
 - 3.5.4. Vialidad y transporte.
 - 3.5.5. Equipamiento.
 - 3.5.6. Medio ambiente e imagen urbana.
 - 3.5.7. Planeación.
 - 3.5.8. Participación de la comunidad.
 - 3.5.9. Atención y prevención de emergencias urbanas.
 - 3.6. Normas.
 - 3.6.1. Normas sobre usos y destinos del suelo.
 - 3.6.2. Normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo.
 - 3.6.3. Requerimientos de estacionamientos.
 - 3.6.4. Disposiciones adicionales sobre estacionamientos.

3.6.5. Normas adoptadas para la dotación de infraestructura y equipamiento.

3.6.6. Servicios mínimos de infraestructura.

3.6.7. Servicios mínimos de equipamiento.

EPILOGO.

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

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

TRANSITORIOS

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

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

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

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

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

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

EL GOBERNADOR DEL ESTADO

Lic. Alfredo Baranda G.

(Rúbrica).

EL SECRETARIO DE GOBIERNO

Lic. Leopoldo Velasco Mercado.

(Rúbrica).

1. INTRODUCCION

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye el Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo, cabecera del municipio del mismo nombre, - la que se ubica al surponiente del Estado de México y forma parte de la Región No. IV a la que le da nombre.

Tejupilco es aún una localidad de carácter básicamente rural, con una población en 1985 de 26,515 habitantes y 125 ha. de suelo urbano, que incluyen a un asentamiento principal, que es la zona de la cabecera municipal y a una serie de poblados dispersos que son: Zacatepec, Rincón de Jaimes y San Simón, que presentan un proceso de crecimiento e incorporación al área urbana de la Cabecera.

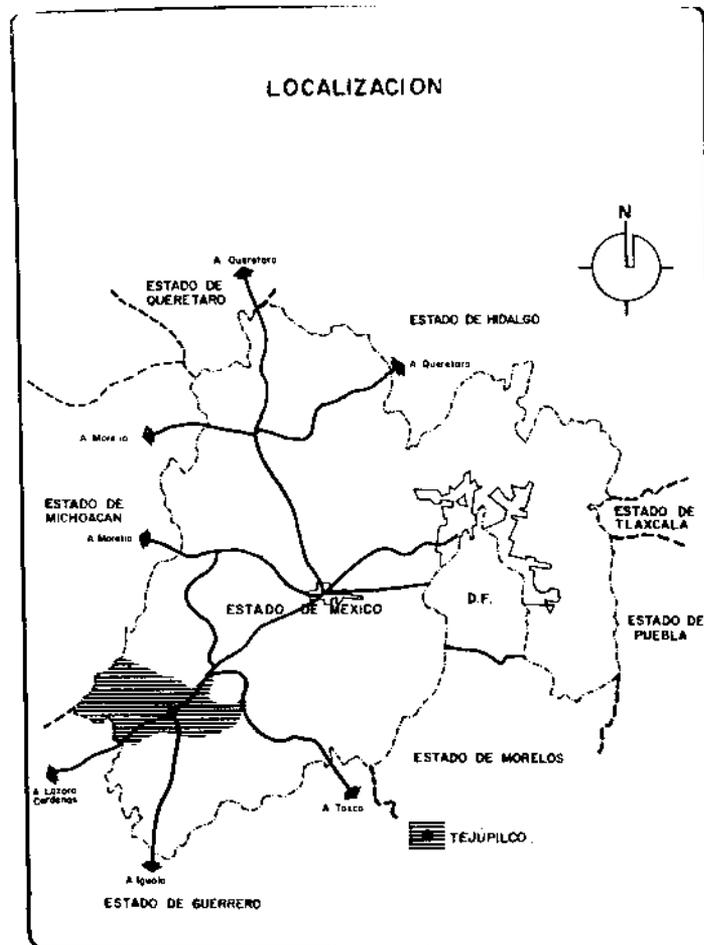
El nivel general de desarrollo de Tejupilco de Hidalgo es aún bajo, presentando importantes carencias para sus pobladores, principalmente en lo referente a la dotación de redes de drenaje y a la distribución de la estructura vial existente, así como en impactos negativos para su medio ambiente natural. Sin embargo, Tejupilco de Hidalgo cuenta con enormes ventajas de ubicación, favorecida por la reciente comunicación de la carretera federal México, Zihuatanejo, Ciudad de México.

Lo anterior ha consolidado la vocación de centro comercializador de productos agropecuarios y de prestador de servicios de salud, deportes, abasto y acopio, administración pública y educación, que se han desarrollado en Tejupilco de Hidalgo de forma natural, con un cobertura regional que comprende a los municipios de Temascaltepec, San Simón de Guerrero, Amatepec, Tlatlaya, al mismo Tejupilco y a las localidades colindantes de los Estados de Guerrero y Michoacán.

Se agregan a estas actividades, del tipo terciario, actividades del sector secundario tales como la industria manufacturera de productos alimenticios, fabricación de calzado, prendas de vestir y pequeños talleres vinculados a la industria de la construcción, siendo poco significativa la actividad primaria.

En atención a esto, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano ha definido a Tejupilco de Hidalgo como Centro Estratégico, con una política de impulso a su desarrollo como Centro Regional de Servicios de apoyo a las actividades productivas.

El objetivo central de este Plan de Centro de Población Estratégico es el de establecer las formas y condiciones que resultan más adecuadas pa-



1.2. BASES JURIDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo, forma parte del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos en la Entidad conforme lo previene la Fracción III del Artículo 21 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Su carácter de estratégico responde a su inclusión como tal en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en razón de que desempeña una función primordial en la ordenación de los asentamientos humanos del Estado, por prevenir que se consolide como un centro regional de servicios para el apoyo y desarrollo de actividades productivas y en la distribución de la población en la Entidad (Artículo 4, Fracción II).

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

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

Los requisitos exigidos por el Artículo 25 de la Ley de Asentamientos Humanos, en cuanto a la configuración del contenido del Plan, aseguran el ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, de las de reserva territorial y de preservación ecológica del Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo.

Cabe destacar asimismo, que por virtud de lo dispuesto en el Artículo 32 de la Ley de Asentamientos Humanos, el Plan está vinculado con los demás que integran el Sistema de Planeación Urbana del Estado, a efecto de guar-

dar la adecuada congruencia entre ellos.

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

2. SITUACION ACTUAL

2.1 CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS.

El Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo ha tenido en los últimos diez años una tasa de crecimiento anual promedio de 9.4%. - Contaba en 1970 con 5,552 habitantes y en 1980 con 13,600 habitantes, - se estima para 1985 una población de 25,500 habitantes, con una tasa de crecimiento promedio entre 1980 y 1985, del 13.4% anual. Para el presente, el centro de población cuenta con aproximadamente 28 000 habitantes.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, determina en su estrategia considerar a este centro de población con una política de consolidación de su crecimiento, previéndose una población de 37,516 habitantes para finales de la década y a largo plazo, al cambio de siglo, una población del orden de 50,000 habitantes.

- Estructura Actual del Empleo.

La Población Económicamente Activa (PEA), representa un 31.6% de la población local, de las cuales el 50.3% trabaja en actividades terciarias, principalmente en los servicios públicos y privados asociados a los requerimientos de comercialización que genera la producción agropecuaria de la región; en actividades primarias se ocupa un 15.7% de la Población Económicamente Activa, predominante en ellas la ganadería y, en lo referente a las actividades secundarias, éstas ocupan a un 12.1% de la Población Económicamente Activa, predominando los talleres relacionados con la industria de la construcción.

Por último, existe un 21.9% de la población trabajadora con actividades variables, que fluctúan en comercio, agropecuarias o de construcción.

- Niveles Actuales de Ingreso

El nivel económico de la población de Tejupilco es en general malo, ya que el 44.7% de la PEA, recibe menos del salario mínimo y además, que un 15.3% de la población activa no tiene trabajo permanente, se mantiene a nivel de subempleo o no tiene trabajo; los trabajadores que reciben ingresos de 1 a 2.5 veces el salario mínimo representan el 24.7% de la PEA y el 11.0% tiene un ingreso de más de 2.5 a 4 veces el salario mínimo y un 4.3% gana más de 4 veces el salario mínimo.

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

Tejupilco de Hidalgo se encuentra asentado en un valle de poca extensión; su entorno y el de los intersticios entre sus pobladores dispersos tienen características físicas muy diferentes, dependiendo de su ubicación.

Las áreas localizadas al nororiente y norponiente de la cabecera municipal son zonas con pendientes del 10 al 15%, de suelo rocoso cuya dureza presenta resistencia al avance de las ondas sísmicas y con uso forestal.

La potencialidad de uso de estas zonas, con respecto a su aprovechamiento agrícola es de nivel medio con requerimiento de técnicas adecuadas a sus características topográficas, siendo adecuadas en cambio, para usos pecuarios; con respecto a su posible uso urbano, se consideran no adecuadas por sus pendientes y uso forestal.

Al norte del área urbana, se presentan dos condiciones topográficas: un área inmediata al poblado con las mismas características geológicas que la ante-

rior, pero cuyas pendientes de 2 a 10% si se consideran aptas para su desarrollo urbano.

Más al norte, existe otra área con las mismas características que la primera y con pendientes más pronunciadas que van de 15 al 20% y que se definen no aptas para el desarrollo urbano y si en cambio para su uso pecuario.

Las zonas del sur, suroriente y sur-poniente de la cabecera municipal----- tienen pendientes suaves del 0 al 10%, con suelos aluviales y uso actual agrícola, combinándose con el pecuario en el área del sur-poniente, donde también se presenta una elevación topográfica en su extremo sur, con pendientes de 10 a 15%, y que no se considera apta para su desarrollo urbano.

La potencialidad de estos suelos es de alta productividad agrícola en las áreas del sur y de mediana al suroriente y surponiente. Estas dos últimas se consideran aptas para el desarrollo urbano.

En atención a sus características físicas, las áreas se clasificaron en aptas y no aptas para el crecimiento urbano, llegando a las siguientes conclusiones:

Las áreas urbanizables suman un total de 100.25 hectáreas y se localizan al norte, sureste y surponiente del área urbana de la cabecera municipal.

Las áreas no urbanizables suman un total de 111.60 hectáreas y corresponden a la zona sur de alta productividad agrícola y a las zonas de pendientes al oriente y poniente de la localidad.

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

La fuente que sirve de abastecimiento del agua potable al Centro de Población de Tejupilco de Hidalgo es el Manantial de Chichotla, Municipio de Temascaltepec. La línea de conducción del agua potable es de tubería de 12 pulgadas y la red tiene una longitud de 14 kilómetros y es conducido por gravedad con un caudal de 53.4 litros por segundo, el estado de conservación de la red es bueno.

El sistema de abastecimiento del agua potable es con un tanque para regular la demanda, la capacidad del tanque es de 10,000 m3 y es suficiente para abastecer a una población de 50,000 habitantes.

Actualmente, el servicio de agua potable cubre prácticamente a la totalidad de la localidad.

Por lo que respecta al drenaje, el área servida es el 75% de la zona central de Tejupilco y carecen del servicio los barrios San Simón, Zacatepec y Rincón de Jaimes. Los desalojos de los desechos en estos barrios son a cielo abierto.

La red existente está compuesta por tubería de diámetros variables, de 0.15, 0.25 y 0.30 centímetros, el principal problema en cuanto a este servicio es que las líneas de conducción descargan directamente hacia el Río Tejupilco y los arroyos que pasan por la localidad, lo cual ocasiona problemas de contaminación. No existe colector general de aguas negras y pluviales, el servicio es deficiente debido a que gran parte de la red existente se encuentra ensolvada.

La dotación del servicio de energía eléctrica es a través de línea y el 100% de la población cuenta con el servicio. Existe una subestación eléctrica, ubicada en la zona norte de la localidad entre el libramiento y la Av. 27 de Septiembre, que es donde se abastece a la población.

El servicio de alumbrado público existente en la localidad es mínimo ya que sólo las Avenidas 27 de Septiembre, Berito Juárez e Independencia

cuentan con el servicio. El servicio existente es deficiente debido a la falta de mantenimiento, su cobertura es del 15% en Tejupilco, del 5% en San Simón y no se cuenta con este servicio en Zacatepec y Rincón de Jaimes.

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

La estructura vial de la localidad se conforma a través del eje carretero Toluca-Zihuatanejo (libramiento) con dirección norte surponiente y Tejupilco-Amatepec que atraviesa al centro de población con dirección norte-sur. El libramiento existente sirve para desviar el tráfico pesado y ligero que se dirige a Zihuatanejo o a Toluca evitando que entren al centro de población.

El funcionamiento de la vialidad está determinado por el mayor volumen de movimientos en el sentido sur-norte y norte-suroeste por los ejes carreteros mencionados; no obstante que existe el libramiento, el tráfico vehicular pesado, de pasajeros y particular que transita al interior de la localidad genera conflictos viales por la irregularidad en las dimensiones y sentidos de las calles, asimismo, por la ubicación de la terminal de autobuses foráneos de pasajeros.

En la localidad existen vialidades primarias como son: la Av. 27 de Septiembre, Av. Benito Juárez y Av. Independencia; vialidades secundarias como son las calles de 16 de Septiembre, Aquiles Serdán, Morelos y Josefa Ortiz de Domínguez.

Las dimensiones de las calles en las vialidades primarias fluctúan entre los 10 metros y los 20 metros y en las vialidades secundarias entre los 9 metros y los 18 metros. Las calles más amplias al interior de la localidad son la Av. 27 de Septiembre, Josefa Ortiz de Domínguez, Av. Benito Juárez y Av. Independencia constituyendo los principales ejes viales de la localidad.

Los puntos viales conflictivos que se presentan en la localidad son: el entronque de la Av. 27 de Septiembre con el libramiento y la carretera a Toluca; el entronque de la carretera a Zihuatanejo (libramiento) y la Av. Independencia. La calle de A. Arce requiere de ampliación y la calle Morelos en el tramo comprendido entre la Av. Independencia y la calle Aquiles Serdán requiere que sea de un sólo sentido debido a la afluencia de tránsito que presenta. El déficit de pavimentación en la localidad es del 60% de sus vialidades.

Transporte

El servicio de transporte que existe en la localidad es proporcionado por autobuses foráneos, autobuses urbanos y taxis.

Existe una terminal de autobuses foráneos ubicada en la colonia México '68 (zona habitacional). La línea de transporte que presta servicio es la Toluca-Zinacantepec y Ramales, tienen salidas cada media hora con destino a México, Toluca, Zinacantepec, Arcelia, Ciudad Altamirano, Sultepec, Valle de Bravo, Santa Ana, Palmar y Luvianos.

Tejupilco cuenta con servicio de transporte urbano el cual presta servicio al interior de la localidad y tiene su terminal provisional en el entronque del libramiento, la carretera a Toluca y la Av. 27 de Septiembre, generando problemas por la falta de seguridad en el ascenso y descenso de los pasajeros.

El recorrido que realiza es por la Av. 27 de Septiembre, Av. Benito Juárez y Av. Independencia, cubriendo los Barrios de Zacatepec, San Simón, Centro y Zona de Servicios (educación, comercio, salud).

El sitio de taxis se ubica en el centro de la localidad sobre la Avenida Independencia, presta servicios hacia localidades cercanas del Municipio.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL

La localidad está compuesta por un área urbana de forma irregular, esta forma obedece a la topografía existente. El área urbana tiene una superficie de 124.86 ha. y se comunica a través de la Carretera Toluca-Zihuatanejo, ésta se une por medio de un libramiento situado al poniente de la localidad y al sur con la Carretera a Amatepec.

La zona urbana se compone de los siguientes barrios y colonias: Barrio de San Simón, Zacatepec, Rincón de Jaimes y la Zona Centro, Colonias -- Sánchez, Hidalgo y México 68. En la zona centro predomina el uso mixto (comercial-servicios, comercial-vivienda y servicios-vivienda). La densidad bruta es de 122 habitantes por hectárea. El equipamiento y los servicios administrativos se ubican en la zona centro y al sur del centro de población, así como el corredor comercial en las Avenidas Independencia, Josefa Ortiz de Domínguez, Benito Juárez y 27 de Septiembre.

En el resto de los barrios de la zona urbana, el uso del suelo que predomina es el habitacional con densidades; media de 80 habitantes por hectárea y baja que es menor a los 50 habitantes por hectárea. En cuanto al equipamiento y servicios (educación) se ubica en la zona centro, zona oeste, zona suroeste y principalmente en la zona sur (Barrio de Zacatepec).

La estructura vial que se presenta es una combinación entre un sistema de circulación de retícula regular con retícula irregular; en el que se define la vialidad primaria (calles de acceso a la localidad y las que comunican los barrios y colonias con la zona centro). La vialidad secundaria (calles que comunican al interior de las colonias y barrios) conectándose con las calles principales.

La zona se encuentra delimitada hacia el norte por una porción del libramiento que toma la dirección oriente-poniente y viceversa, dicho eje facilita y desahoga el tráfico pesado que penetraría a la localidad en su destino a Bejuocos, Zihuatanejo o a Toluca. La zona de fuertes pendientes que también hacia el norte delimita en parte el área urbana.

Hacia el oriente se delimita por el arroyo y la zona de fuertes pendientes y hacia el poniente por el libramiento ya mencionado, hacia el sur por los asentamientos que conforman el Barrio de Zacatepec ubicado a lo largo de la carretera con destino a Amatepec.

Por otro lado la zona urbana; en el primer cuadro presenta características homogéneas, en cuanto a sus construcciones, sin embargo en las zonas periféricas a ésta se da un proceso de construcciones nuevas que rompen con la unidad de las ya existentes.

2.5.1. USOS DEL SUELO

El espacio urbano que ocupa la localidad se encuentra distribuido de la siguiente forma:

Usos del Suelo	Superficie en Hectáreas	Porcentaje
Vivienda	68.22	54.64%
Comercio	13.18	10.56%
Servicios	23.18	18.56%
Recreación	9.57	7.64%
Vialidad	10.71	8.58%
Superficie total	124.86	100.00%

Las tendencias de crecimiento que se presentan actualmente, son hacia los Barrios de San Simón, Zacatepec y Rincón de Jaimes.

2.5.2. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANOS

La Cabecera Municipal concentra la mayoría de los servicios y equipa-

miento de la Región IV Tejupilco, lo que provoca que las localidades - circunvecinas y los Municipios de Amatepec, San Simón de Guerrero, Te-mascaltepec y Tlatlaya dependan del centro de población de Tejupilco - para la dotación de los servicios de salud, educación, comercio, etc.

En el siguiente cuadro se presentan los requerimientos actuales de la localidad en cuanto a equipamiento.

Inventario de Equipamiento del Centro de Población Estratégico Tejupilco de Hidalgo

EQUIPAMIENTO	UNIDAD	ACTUAL 1985	DEFICIT
EDUCACION			
Preescolar	Aula	11	2
Primaria	Aula	58	-
Secundaria General	Aula	10	-
Secundaria Técnica	Aula	8	-
Tele Secundaria	Aula	2	-
Centro de Educación Extraescolar	Aula	4	-
Bachillerato	Aula	8	-
Normal	Aula	10	-
CETIS	Aula	14	-
SALUD			
Clinica Hospital (IMSS)	Consultorio	7	-
Clinica Hospital (SSA)	Consultorio	3	-
Clinica Rural (IMSS)	Consultorio	3	-
Clinica Regional (ISSEMYM)	Consultorio	3	-
Consultorio (ISSSTE)	Consultorio	1	-
Cruz Roja	Consultorio	1	-
COMERCIO Y ABASTO			
Tienda COMASUPO	M2. Const.	200	-
Mercado	Puestos	20	-
Tianguis	Puestos	400	-
CULTURA			
Casa de la Cultura	M2. Terreno	1,190	-
Auditorio Municipal	M2. Terreno	4,800	-
RECREACION			
Cine (3)	Butacas	2,330	-
Plaza Cívica	M2.	1,400	-
DEPORTE			
Canchas deportivas	M2.	13,050	-
Unidad deportiva	M2.	40,000	-
COMUNICACIONES			
Oficina de Correos	M2.	20	120
Oficina de Telégrafos	M2.	20	60
Oficina de Teléfonos	M2.	25	5
ABASTO			
Bodega IMPECSA	M2.	2,400	-
Centro de Acopio +	M2.	720,000	-
ADMINISTRACION, SEGURIDAD Y JUSTICIA			
Palacio Municipal*	M2.	880	340
Centro de Justicia	M2.	300	-
Centro de Serv. Adminis-trativos**	M2.	600	-

- * El déficit existente es en base a las necesidades actuales del Ayuntamiento
- ** Está funcionando en el edificio del antiguo mercado
- + Rastro mecanizado como complemento del Centro de Acopio

	UNIDAD	ACTUAL 1985	DEFICIT
SERVICIOS			
Rastro	M2.	5,000	-
Basurero	M2.	1,000	4,000
Cementerio	Fosas	1,923	-
Gasolinería	Bombas de servicio	6	-

Existen oficinas estatales y federales al interior de la localidad que - se encuentran funcionando algunas en casas habitación y en forma disper-sa como son: CEAS, Residencia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Ad-ministración de Rentas, FOMEC, Oficinas de Policía y Tránsito, Junta Lo-cal de Caminos, Unidad para el Desarrollo Frutícola, Comisión Federal de Electricidad, SARH y Hacienda Federal.

En lo que se refiere a equipamiento turístico en el centro de población de Tejupilco se cuenta con: 2 hoteles con 52 cuartos y 96 camas, una pú-sada familiar con 3 cuartos y 9 camas, un balneario y 4 restaurantes.

2.5.3. CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA

El Centro de Población Estratégico de Tejupilco cuenta con 4,492 vivien-das; su densidad domiciliaria es de 5.68 hab/vivienda estimándose que el 76% son viviendas propias.

La definición y clasificación de la vivienda de acuerdo a los materiales que la conforman.

La vivienda aceptable, es el resultado de la combinación de los siguien-tes materiales en sus diferentes elementos: MUROS: tabique, tabicón, - - block o similar; PISOS: cemento o firme, mosaico o similar haciendo no-tar que estos elementos son de buena calidad y está en buen estado de - - conservación. Este tipo de vivienda representa el 28% (1,258) del total de las viviendas existentes.

La vivienda que requiere mejoramiento, es el resultado de la combinación de los siguientes materiales en sus diferentes elementos: MUROS: adobe, tabique o tabicón; TECHOS: palma o madera; PISOS: tierra y cemento o fir-me, mosaico o similar. Requieren atención por deficiencia en alguno de estos elementos, siendo el 55% (2,471) del total existente.

La vivienda precaria, es el resultado de la combinación de los siguien-tes materiales en sus diferentes elementos: MUROS: lámina de cartón, ca-rrizo, palma o madera, teja, lámina de asbesto o similar; y en PISOS: tierra. Presenta deterioro en algunas de sus partes requiriendo aten-ción inmediata y/o reposición. Este tipo de vivienda está representan-do el 17% (763) del total existente.

2.5.4. IMAGEN URBANA

Tejupilco de Hidalgo por su topografía accidentada presenta una traza mix-ta, dándose una parte de retícula regular y otra de retícula irregular; - - ésto hace que su imagen no sea tan monótona, ocasionando con ésto que en su recorrido se logre una variedad en la perspectiva visual.

La imagen urbana que presenta Tejupilco se estructura a partir de los ele-mentos arquitectónicos del Centro Histórico Administrativo, cuyo estilo - - es predominantemente colonial; como son el Palacio Municipal, la Iglesia, los Portales y la Plaza Cívica.

En la periferia inmediata al Centro Histórico Administrativo se ubican las zonas habitacional y comercial de la localidad, las viviendas se caracterizan por presentar una tipología homogénea; es decir, en los elementos de diseño y construcción guardan similitud en cuanto a forma, distribución y materiales de construcción.

La continuidad de la imagen urbana homogénea se rompe en la zona sureste de la localidad a partir de la zona de concentración de servicios administrativos, educativos y médicos, cuyos elementos arquitectónicos modernos modifican la imagen de conjunto.

En la localidad existen bordes como son: los naturales, que son los arroyos canalizados al oriente y poniente del centro de población y los artificiales como el libramiento.

Se tienen dos tipos de vialidad; la interurbana que es la que comunica integralmente a la cabecera Municipal de Tejupilco con otras cabeceras como son: Temascaltepec, San Simón de Guerrero con localidades del Municipio como son Luvianos y Bejucos, existe otra carretera que comunica a la localidad con el Municipio de Amatepec. La vialidad intraurbana o senderos vehiculares que comunican a los diferentes barrios y colonias que integran a la localidad como son: la Avenida 27 de Septiembre, la Av. Independencia, Av. Benito Juárez y Josefa Ortiz de Domínguez.

Los sitios de valor histórico están constituidos por; la Iglesia de San Pedro, la Escuela Primaria "Leona Vicario" que fue la casa de Don Cristóbal Hidalgo, la casa ubicada en el paraje de las juntas que fue donde nació el mismo (padre de Don Miguel Hidalgo), el Palacio Municipal en donde estuvo presa Doña Leona Vicario y la Plaza Cívica.

Al interior de la localidad se dan dos tipos de nodos: los vehiculares que están formados por las calles de Independencia, la Av. 27 de Septiembre y la Av. Juárez y el libramiento de la Carretera Toluca-Zihuatanejo. El segundo tipo de nodos son los de servicios, entre los que destacan: los de tipo educativo como la Escuela Normal, la Primaria "Leona Vicario", los de salud como la Clínica Hospital del IMSS y la SSA; los de comercio como el mercado y el tianguis.

Los puntos de referencia que se identifican en la localidad son; el Templo, la estatua de Miguel Hidalgo y el cerro ubicado al noreste de la localidad.

Al interior de la localidad las zonas con valor ambiental son la Avenida 27 de Septiembre que es una zona arbolada y el jardín central.

2.6. PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS

Datos Generales

Actualmente la localidad cuenta con una población de 25,515 habitantes, la población esperada para el año 1987 es de 29,117 y para el año 2000 de 59,600 habitantes.

Del total de la población el 51% son hombres y el 49% son mujeres.

La población económicamente activa (P.E.A.) representa el 31.6% de la población total. Su distribución por sectores es la siguiente: sector primario 15.7%, sector secundario 12.1% y sector terciario 50.3%.

Problemática Urbana

La situación que se presenta en la localidad en cuanto a la dotación de servicios públicos es la siguiente:

El 100% de la población cuenta con el servicio de agua potable y energía eléctrica. En cuanto a la dotación del servicio de energía eléctrica se presentan problemas debido a variación del voltaje.

El servicio de drenaje es el que constituye mayor problema en la localidad, ya que la red existente se encuentra asolvada debido a que los diámetros de la red son pequeños. Además la red descarga hacia el Río Tejupilco lo que ocasiona que éste se encuentre contaminado. Es necesaria la construcción de un colector para la descarga de aguas negras y la rehabilitación de la red existente colocando tubería de un diámetro mayor.

En lo que se refiere al servicio de alumbrado público, sólo el 20% de la población cuenta con el servicio. Las zonas que cuentan con el servicio presentan deficiencias en cuanto a la falta de mantenimiento. El servicio se concentra en la vialidad primaria que son la Av. 27 de Septiembre, Benito Juárez e Independencia. El resto de las calles del poblado carecen del servicio.

Vialidad

La localidad carece de pavimentación en un 60%, las zonas que carecen del servicio son el Barrio San Simón, Zacatepec, Rincón de Jaimes, Colonia Sánchez, México 68 y Colonia Hidalgo. Se requiere pavimentar las calles 16 de Septiembre y Pino Suárez.

Los puntos viales conflictivos que se presentan en la localidad son; el entronque de la Av. 27 de Septiembre con el libramiento y la Carretera a Toluca; el entronque de la Carretera a Zinacantepec con el libramiento y la Av. Independencia; la calle en donde se encuentra ubicada la terminal de autobuses foráneos. La calle Morelos en el tramo comprendido entre la Av. Independencia y la calle Aquiles Serdán requiere que sea de un solo sentido debido a la afluencia de tráfico que presenta.

Al interior de la localidad se presenta incompatibilidad en los usos del suelo, es decir que son usos que no se pueden mezclar.

Los principales puntos que presentan incompatibilidad en los usos del suelo son; la terminal de autobuses foráneos; el matadero; una bodega de cerveza y refrescos y una bodega de materiales para construcción debido a que se ubican en zonas habitacionales y su localización está permitida en la periferia de la localidad. La parada de autobuses urbanos ya que se encuentra ubicada en un cruce peligroso.

Existen problemas en cuanto a contaminación que se presentan en la zona que comprenden los ríos que cruzan la localidad.

Se presentan problemas en cuanto a degradación ecológica en la zona en que se encuentra el cerro ubicado al suroeste de la localidad.

Las zonas de imagen urbana en deterioro son los barrios de Zacatepec, San Simón y Rincón de Jaimes y las Colonias México 68 y Sánchez, debido a que las nuevas construcciones tienen su forma y en el uso de materiales, características diferentes a las que tradicionalmente se tenían en la población.

Requerimientos en cuanto a Equipamiento:

Es necesario la construcción e instalación de:

- Una escuela a nivel licenciatura
- Una biblioteca Municipal
- Un teatro
- Un museo
- Un centro comercial CONASUPO

- Un rastreo mecanizado
- Una unidad básica de apoyo
- Una agencia de correos
- Una administración de Telégrafos
- Teléfonos públicos
- Jardines vecinales
- Un parque urbano
- Una estación de bombas
- Una terminal de autobuses foráneos (rehabilitación)
- Policía Municipal
- Para servicios de apoyo al sector agropecuario y forestal: Bannural, Seguro Agrícola (ANASSA), Centro de Asistencia Agropecuaria y Forestal (éstos se ubicarán en el Edificio de CEPSA), Centro de Investigación Agropecuaria y Forestal y Centro de Distribución,
- Centro de Servicios Administrativos (COPSA).

3. ESTRATEGIA GENERAL DEL DESARROLLO URBANO

3.1. ESTRATEGIA GENERAL

La Estrategia General de Desarrollo de Tejupilco de Hidalgo consiste en que este centro de población cumpla al corto plazo, una función principal en la prestación de servicios de cobertura regional y que se consolide como el centro de apoyo a las actividades agropecuarias de la región sur de la Entidad.

Los efectos de la concentración de acciones e inversiones, tanto del sector público, como de los sectores social y privado, necesarias para alcanzar estos propósitos, hacen prever que Tejupilco de Hidalgo experimentará en los próximos años un comportamiento dinámico en su crecimiento demográfico así como cambios significativos en las condiciones sociales y económicas que prevalecen actualmente.

En base a lo anterior, la Estrategia implica sentar las bases de planeación que permitan, por una parte, alojar el crecimiento y la transformación de las áreas urbanas, en las condiciones más propicias para preservar el patrimonio natural de la zona. Por otra parte, definir las acciones anticipadas que deban realizarse en materia de reservas territoriales, vivienda, infraestructura y equipamiento, a efecto de elevar las condiciones de vida de la población. Finalmente, crear condiciones generales, mediante la definición clara de los objetivos del desarrollo y el establecimiento de disposiciones legales administrativas, que induzcan la inversión y el desarrollo de las actividades por los sectores privado y social, propugnando porque éstas representen una derrama económica significativa para la población local y, en consecuencia, la posibilidad de elevar en forma continua los niveles generales de bienestar.

3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano contiene la estrategia general señalada en la fracción anterior y en particular las siguientes disposiciones:

- Impulsar y regular el crecimiento inducido para el desarrollo del Centro de Población Estratégico de Tejupilco, con el objeto de ofrecer alternativas viables de asentamientos de la población, a través de la oferta anticipada de suelo urbano y vivienda, así como de servicios eficientes de transporte regional y el fomento al empleo mediante el desarrollo de sus potenciales productivos de actividades comerciales y de servicios para revertir la tendencia de concentración de la población, induciendo parte de los incrementos poblacionales hacia este centro.

- Apoyar la diversificación de actividades agropecuarias, agroindustriales, forestales y turísticas de la región sur y municipios y elevar los niveles de bienestar en los asentamientos rurales para lograr mejores condiciones para la atención de su población.
- Estructurar un sistema de equipamiento de apoyo a las actividades productivas en el medio rural, principalmente en el suroeste del Estado.
- Reasignar territorialmente la inversión pública, federal y estatal hacia la zona poniente de la Entidad, prioritariamente entre otros Centros Estratégicos, el de Tejupilco.
- Procurar la integración física de la población dispersa de la Entidad principalmente en la zona sur del Estado, tomando como centro principal a Tejupilco.
- Fomentar las actividades agropecuarias, forestales, agroindustriales y artesanales, propiciando la infraestructura, equipamiento y servicios del campo y la ciudad, promoviendo la consolidación de ciudades de medianas y grandes y centros integradores que apoyen al desarrollo del medio rural.

3.3. OBJETIVOS

Es necesario el establecimiento inmediato de acciones de planeación que contribuya a la solución real de la problemática de los asentamientos humanos en el nivel regional, considerando la Estrategia General de Desarrollo, para tal efecto se han definido objetivos y políticas que marcarán las directrices y acciones a realizar.

- Controlar la expansión del área urbanizable de acuerdo a la población esperada.
- Promover la instalación de pequeñas y medianas factorías agroindustriales y artesanales e impulsar progresivamente la capacitación de mano de obra.
- Fortalecer el desarrollo potencial a nivel regional.
- Establecer el límite físico de crecimiento urbano del centro de población, con el objeto de ocupar las zonas urbanizables y respetar las no urbanizables.
- Regular los usos del suelo, la construcción y el aprovechamiento de predios para fines privados o públicos con la finalidad de alcanzar las densidades y estructura urbana prevista.
- Consolidar el equipamiento regional para dar servicio a una población aproximada de 150,000 habitantes de la región sur del Estado.
- Adquirir predios para el soporte de equipamiento de cobertura regional y de apoyo al turismo, ubicado en la zona noroeste de la localidad entre el camino a Rincón de Ugarte y la carretera a Toluca.
- Evitar la contaminación del Río Tejupilco y los arroyos dotando a la población de un colector de aguas negras con capacidad para recibir las descargas del drenaje.
- Dotar de un colector de aguas negras a lo largo del Río Tejupilco con capacidad para recibir las descargas de drenaje.
- Completar el servicio de alumbrado público en las zonas que carecen de él.
- Dotar de una red vial adecuada y jerarquizada en función de los usos y destinos del suelo.

- Dotar al centro de población de una vialidad primaria en la zona sur - para desalojar el tránsito pesado que se dirige a Amatepec.
- Preservar los derechos de vía existentes y los que resultan necesarios como consecuencia del presente Plan.
- Implementar un corredor comercial y de servicios de apoyo al turismo en el libramiento ubicado en la zona noroeste de la localidad.
- Consolidar y conservar la imagen urbana del centro de población.

3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

Considerando el carácter del Centro de Población Estratégico y de impulso otorgado a Tejuzilco; se determinó que el objetivo fundamental a corto -- plazo es el de proporcionar la oferta adecuada de suelo urbano para satisfacer la demanda agregada de espacio generado por el conjunto de las actividades socioeconómicas de la región y por el crecimiento poblacional esperado en 1987.

El objetivo inmediato al interior es el de lograr la organización y una -- distribución espacial eficiente y racional de las diversas actividades y servicios socioeconómicos de la región de acuerdo a la relación de dependencia que se genera entre el centro de población y su radio de influencia.

La propuesta consiste en una zonificación, mediante la saturación y consolidación de zonas existentes y propuestas, bajo el criterio de homogeneidad o actividades complementarias, o mezcla adecuada de usos del suelo.

La estructura urbana propuesta admite los siguientes tipos de zonas:

- Centro histórico
- Un distrito habitacional urbano
- Cuatro zonas habitacionales
- Un centro urbano administrativo municipal
- Un centro regional de servicios para el desarrollo social
- Un centro regional de servicios administrativos
- Zona de preservación ecológica
- Zona de equipamiento especial
- Zona agropecuaria
- Zona forestal
- Zona agroindustrial
- Zona de servicios de apoyo al turismo

El Plan precisa los límites de las zonas legalmente.

3.4.1. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

Centro Regional de Servicios para el Desarrollo Social:

El Centro Regional de Servicios ocupa un área de 23.23 has.

Concentra los servicios de cobertura regional de educación, cultura, recreación y salud.

Con el objetivo de generar ventajas de localización para la población de -- la región, y desplazamientos de la misma hacia zonas claramente definidas por las actividades congruentes que ahí se realizan.

El uso del suelo predominante será el de servicios con alta intensidad (educación, cultura, salud).

La estrategia para el desarrollo del Centro Regional de Servicios propone partir de la consolidación, mejoramiento e integración de los servicios -- para el desarrollo social de la población de la región.

Centro Urbano Administrativo:

Con una superficie de 3.0 has. la intensidad de uso del suelo será media; concentrará el equipamiento para la Administración Pública, Municipal y -- Privada, para la educación, comercio, recreación y cultura. Permitirá el uso habitacional de alta densidad en su periferia.

La Estrategia para el Desarrollo del Centro Urbano Administrativo propone partir de la conservación y mejoramiento del área que abarca el centro actual de Tejuzilco de Hidalgo.

Centro Regional de Servicios Administrativos. CROSA:

El Centro Regional de Servicios Administrativos ocupará un área de 2 has. El uso del suelo será intensivo.

Concentrará equipamiento para la Administración Pública, Estatal o Federal y para la gestión del desarrollo económico de la región y permitirá el uso habitacional de intensidad media alta en su periferia.

La Estrategia para el desarrollo del Centro Regional de Servicios Administrativos parte de la consolidación y mejoramiento del área que abarca CROSA y su periferia inmediata, con el fin de generar una mezcla adecuada de usos del suelo.

Distrito Urbano:

El Plan define su localización en la periferia inmediata al Centro Urbano Administrativo.

El Centro Urbano ocupará un área de 103 has.

El uso predominante del suelo será el habitacional de alta intensidad, permitiendo la mezcla con comercio y servicios, de atención a la población -- del centro de población.

Los barrios o colonias que conforman el Distrito Urbano son los siguientes

- Col. México 68
- Col. Sánchez
- Col. Hidalgo
- Centro

Corredores Urbanos:

En congruencia con la estructura vial regional y primaria, se precisan los corredores urbanos del Centro de Población Estratégico, donde el -- uso del suelo predominante será comercial y de servicios combinado con vivienda. La intensidad de construcción y de uso será alta.

Dos de las franjas de los corredores urbanos están contenidos dentro -- del área del C.U.A. y del distrito urbano de vivienda, caracterizados como zonas de alta intensidad habitacional.

Otra de las franjas consideradas como corredor urbano está contenida -- dentro del Barrio de Zacatepec caracterizado como zona de intensidad -- media de vivienda.

Corredores urbanos en el sentido norte-sur:

. Av. 27 de Septiembre-Juárez entre el puente de San Simón y la calle México 68. Su longitud es de 1.2 km.

. Vialidad primaria del Centro Regional de Servicios, entre el límite sur del C.R.S. y el camino a Ocoyoapan. Su longitud es de 650 m.

Corredores urbanos en el sentido oriente poniente:

- . Av. Independencia entre Av. 27 de Septiembre y puente del rfo. Su longitud es de 400 m.
 - . Ubicado en el Barrio de Rincón de Jaimes, en la calle lateral sur de la terminal de autobuses foráneos; con una longitud de 300 m.
- Barrio de San Simón

El Plan define la consolidación del Barrio de San Simón como zona cuyo uso del suelo predominante será habitacional de intensidad media, de 160 a 270 hab/ha., la mezcla con servicios y recreación de atención a la población del centro de población.

El Barrio de San Simón ocupará un área de 17 has. y se localizan en la parte noreste del centro de población.

Barrio de Zacatepec

El Plan define la consolidación del Barrio de Zacatepec como zona cuyo uso de suelo predominante será habitacional de intensidad baja, de 100 a 160 hab/ha., permitiendo la mezcla con recreación y servicios de atención a la población del barrio.

El Barrio de Zacatepec ocupará un área de 42 has. y se localiza en la parte sureste del centro de población.

Barrio de Rincón de Jaimes

El Plan define la saturación y consolidación del Barrio Rincón de Jaimes como zona cuyo uso predominante del suelo será habitacional de intensidad media, de 160 a 270 hab/ha., permitiendo la mezcla con recreación y servicios, de atención a la población de la región.

El Barrio Rincón de Jaimes ocupa un área de 21 has. y se localiza en la parte suroeste del centro de población.

El Fraccionamiento El Sol se localiza en la parte oriente del centro de población y su uso predominante será habitacional de intensidad baja, de 100 a 160 hab/ha.

Centro Histórico

El Centro Histórico está definido dentro de la estructura urbana como zona de integración de las actividades comerciales y de servicios, de tal forma que permitirá uso del suelo comercial y de servicios, bajo las restricciones de tipología y dimensionamiento que se precisan en el plano de Usos y Destinos del Suelo E-2 e Imagen Urbana.

Paralelamente dentro de la zona se consideran como inafectables los elementos arquitectónicos que contengan valor histórico, cultural o patrimonial.

A largo plazo el Centro Histórico está definido como zona de consolidación a partir de la compatibilidad de los usos del suelo permitidos en la zona; vivienda, comercio y servicios.

El Centro Histórico ocupará un área de 11.30 has. y permitirá una intensidad habitacional media 150-260 hab/ha.

El entorno del Centro de Población contiene las áreas de preservación Ecológica y Agropecuaria (ver plano E-2). El Plan también establece la conformación de una zona agroindustrial, un corredor comercial y de servicios de apoyo al turismo, asimismo una zona para la ubicación de equipamiento especial (ver plano E-2).

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION 1/

3.5.1. Suelo.-

- Establecer un límite físico definitivo al crecimiento urbano, colocando elementos de identificación, delimitando 225.11 hectáreas de suelo urbano y urbanizable.
- Vigilar y mantener las señales de identificación del Límite de Crecimiento.
- Establecer la reserva territorial para el crecimiento del Centro de Población de 100.25 hectáreas en las áreas, al norte, al sur-oriente, al surponiente y del centro de población entre los barrios dispersos.
- Propiciar la saturación de predios baldíos en la zona de la cabecera municipal.
- Adquirir 23.23 hectáreas de suelo al suroriente del centro de población para localizar en ellas el Centro Servicios Regionales y 2 hectáreas para el desarrollo de un Centro Regional de Servicios Administrativos (CROSA).
- Consolidar 4 barrios habitacionales y un distrito urbano, conformado por las colonias periféricas al Centro Urbano Administrativo, mediante políticas de redensificación.

Vivienda

- Desarrollar 980 acciones de vivienda a corto plazo.
- Desarrollar programas de mejoramiento para 3,234 viviendas en todo el centro de población.

3.5.3. Infraestructura

- Ampliar la red de drenaje en un 25% del área de la cabecera municipal y dotar de este servicio en San Simón, Zacatepec y Rincón de Jaimes.

1/ Ver Plano E-5

- Construcción de un colector general de aguas negras para evitar la actual contaminación del Río Tejupilco.
- Ampliar la red de alumbrado público para cubrir el 85% de la cabecera municipal que carece de este servicio y dotar del mismo en San Simón, Zacatepec y Rincón de Jaimes; prioritariamente en las vialidades primarias.
- Realizar los estudios necesarios para ampliar paulatinamente la cobertura de las líneas de conducción de agua potable, en las áreas definidas para crecimiento urbano.

3.5.4. Vialidad y Transporte. 1/

- Mejorar el entronque de la Av. 27 de Septiembre con el libramiento y la carretera a Toluca, así como el entronque de la carretera a Zihuatanejo y la Av. Independencia.
- Pavimentar las calles de la colonia México '68 e Hidalgo.

- Construir una vialidad que conecte la carretera a Amatepec con la carretera a Zihuatanejo previendo su entronque.
- Reubicar la Terminal de Autobuses Foráneos, localizándola en la zona poniente del centro de población.

3.5.5. Equipamiento (ver plano E-4)

- Construcción de una biblioteca municipal
- Construcción de un teatro municipal
- Construcción de un museo
- Construcción de un centro comercial CONASUPO
- Construcción de la Unidad Básica de Abasto
- Reubicación y ampliación de la agencia de correos

1/ Ver Plano E-4

- Instalación de teléfonos públicos
- Reubicación y ampliación de la administración de telégrafos
- Construcción de un Centro de Servicios Administrativos (CROSA)
- Reubicación de la terminal de autobuses foráneos
- Construcción de la estación de bomberos
- Reubicación de la Policía Municipal
- Construcción de 3 jardines vecinales y un parque urbano
- Reubicación y ampliación del rastro.

3.5.6. Medio Ambiente

- Dotar de un colector de aguas negras al centro de población para evitar la contaminación del Río Tejupilco y los arroyos que pasan por la localidad.
- Establecer programas de concientización para la población con el fin de evitar que los habitantes tiren basura al interior del centro de población y en el Río Tejupilco.
- Reforestar y preservar las márgenes del Río Tejupilco

3.5.7. Imagen Urbana

- Instrumentar las declaratorias de destinos para la creación de áreas recreativas.
- Establecer un reglamento de diseño urbano para conservar la imagen urbana del centro de población.

3.5.8. Patrimonio Histórico y Cultural

- Remodelar la iglesia de San Pedro como uno de los principales puntos histórico cultural.
- Conservar la Escuela Primaria "Leona Vicario" para darle la importancia que tiene al haber sido la casa donde vivió Don Cristóbal Hidalgo.
- Rehabilitar y conservar la casa donde nació Don Cristóbal Hidalgo por la importancia histórico cultural del inmueble.
- Conservar el Palacio Municipal como un punto de interés histórico por el hecho de haber estado presa en este lugar Leona Vicario.
- Mejorar y conservar la Plaza Cívica como un patrimonio del centro de población.

3.5.9. Planeación

- Operar este Plan de Desarrollo Urbano con la concurrencia del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento de Cuautitlán Izcalli, y establecer conjuntamente los criterios específicos que complementen sus acciones y normas de control.

3.5.10 Participación de la Comunidad

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

3.5.11 Atención y Prevención de Emergencias Urbanas

- Evitar asentamientos humanos en suelos con dificultad de desarrollo como son los susceptibles de inundación en pendientes mayores del 25% y suelos con fallas o fracturas tectónicas.

3.6. NORMAS

En el presente Plan se establece la normatividad obligatoria para el otorgamiento de la Licencia de Alineamiento y Uso del Suelo, la Licencia de Construcción y la Licencia de Funcionamiento. Los criterios que la componen sobre usos del suelo, destinos públicos, intensidades de construcción, tamaños y frentes mínimos de lotes y requerimientos de estacionamiento -- son obligatorios para el sector privado y público, y determinan de manera directa el número de viviendas o metros cuadrados de construcción, el número de estacionamientos y demás restricciones, que autorizadas en cada predio individual permitirán alcanzar las densidades de población e intensidades de uso previstas por el Plan.

Asimismo, el Plan indica una serie de normas de infraestructura y equipamientos urbanos para la dosificación de los servicios mínimos en los asentamientos que carecen de ellos. Su aplicación garantizará una mejor eficiencia en el aprovechamiento del suelo, los servicios, la infraestructura y el equipamiento urbano.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del Centro de Población de Tejupilco quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre usos y destinos contenidos en los planos E-1 y E-2 y la tabla de usos, destinos e intensidades, en las normas sobre lotes mínimos y coeficientes de ocupación del suelo y en las normas sobre requerimientos de estacionamiento.

3.6.1. NORMAS SOBRE USOS, DESTINOS E INTENSIDADES

El marco de ordenación dentro del cual las autoridades competentes tomarán las decisiones relativas a las condiciones que definen la utilización y el aprovechamiento de áreas, predios o construcciones para fines privados o públicos, estará dado por el uso del suelo y la intensidad de construcción.

Los usos y destinos del suelo son los fines privados o públicos, respectivamente, a los que se podrá dedicar cada predio. La tabla correspondiente (ver plano E-2) establece para las distintas zonas dentro de las áreas urbanas y no urbanas las siguientes condiciones:

- a) Usos permitidos. Determinan cuales modalidades de uso contenidas en la clasificación son permitidas en cada una de las distintas zonas de uso predominante.
- b) Usos prohibidos. Son aquellos que no podrán permitirse ni su autorizarán en la zona.

c) Densidad o intensidad de construcción. Establece el número máximo de veces que podrá alcanzar la superficie total construida de una edificación, respecto a la superficie de lote o terreno, sin tomar en cuenta la que corresponde a áreas cubiertas de estacionamiento y circulación de automóviles, de maniobra, carga y descarga de vehículos y circulaciones verticales, incluyendo cubos de elevadores.

3.6.2. NORMAS SOBRE LOTES MINIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO

En las zonas de uso predominante señaladas en los planos E-1 y E-2 se condicionó cualquier autorización al cumplimiento, por lo menos de los tamaños de lotes, frente y área no construida que se indican.

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

NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO	UNIDADES DE EXPRESION	ZONAS O PREDIOS				
		1	2	3	C.H.	11
Altura máxima de las construcciones sin incluir tinacos	En niveles a partir del nivel de calle en metros	2 6.0	2 6.0	2 9.0	2 9.0	2 9.0
Superficie máxima del lote que podrá construirse	Porcentaje del área del lote	30	30	30	20	30
Lote mínimo que se autorizará en subdivisiones	Frente en metros Superficie en m2.	10 150	7 120	7 120	10 250	10 150
Lote mínimo en área privativa de lotes en condominio horizontal	Superficie en m2.					

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

3.6.3. Requerimientos de Estacionamiento

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

CONCEPTO	Unifamiliar	Plurifamiliar
- Habitación		
. Hasta 65 m2.	1	
. De 66 a 100 m2.	2	
. De 101 a 150 m2.	2	
. De 151 a 250 m2.	3	
. Más de 250 m2.	4	
- Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
Administración		
. Oficinas de Gobierno	1/30 m2.	Sup. construida
. Financieras y sucursales	1/20 m2.	Sup. construida
. Oficinas profesionales, administrativas y agencias	1/30 m2.	Sup. rentable
- Comercio		

. Almacenes, bodegas y depósitos	1/75 m2.	Sup. cubierta
. Depósitos de gas y combustible	1/300 m2.	Area total terreno
. Gasolineras	1/150 m2.	Area total
. Rastro y módulo de abasto	1/150 m2.	Sup. cubierta
	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
. Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc.	No requiere	
. De menos de 50 m2. de exposición y venta		
. De más de 50 m2. de exposición y venta	1/30 m2.	Sup. de exposición y venta
. Tienda departamental	1/39 m2.	Sup. de exposición y venta
. Mercados		
. Talleres de reparación de lavado y lubricación de vehículos	1/60 m2.	Sup. cubierta
- Educación y cultura		
. Jardines de niños, primarias	1+1 auto/aula	
. Secundarias	1+2 auto/aula	
. Archivos y bibliotecas	1/40 m2.	Area de lectura
. Templos y lugares para culto	1/40 m2.	Area cubierta para usuarios
- Servicios para la recreación		
. Cafés y fondas mayores de 60 m2.	1/15 m2.	Area de atención al público
. Restaurantes mayores de 50 m2.	1/15 m2.	Area de atención al público
. Cantinas y bares mayores de 50 m2.	1/7.5 m2.	Area de atención al público
. Teatros, cines, auditorios, salas de conciertos y centros de convenciones	1/10 espectadores	
. Teatros al aire libre, ferias y circos	1/15 espectadores	
	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
. Centros comunitarios y culturales	1/30 m2	Sup. construida
. Centros sociales	1/30 m2	Sup. construida
. Canchas deportivas	1/75 m2	Area de cancha
. Clubes deportivos	1/62 m2	Area total de instalaciones
. Plaza de toros y lienzos charros	1/15 espectadores	
- Alojamiento		
. Hoteles y moteles	1/cuarto	
- Servicios mortuorios		
. Cementerio	1/100 m2.	Area total del terreno
- Comunicaciones y transportes		
. Terminal de autobuses foráneos	3/cajón de abordaje	
. Correos, teléfonos y telégrafos	1/25 m2.	Sup. construida

- Industria
 - . Agroindustria separada, vacína y mezclada 1/125 m2. Sup. cubierta
- Espacios abiertos
 - . Plazas, explanadas, jardines, parques regionales y nacionales 1/1000 m2. Area total del terreno
- En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.
- Se recomienda apoyar en el centro urbano regional la oferta de espacio para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construidos y operados por empresas públicas o privadas, de manera que sirvan las zonas urbanas de mayor densidad e intensidad de uso.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberán establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.
- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.
- En general, los estacionamientos deberán sujetarse al reglamento que se expida sobre esta materia.

Disposiciones adicionales sobre estacionamientos

- En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para visitas a razón de un cajón por cada cuatro departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- Cualquier otra edificación no comprendida en esta relación se sujetará a estudios y resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y del H. Ayuntamiento, en todos los casos deberá cubrirse la demanda de estacionamiento a satisfacción de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda y del H. Ayuntamiento.
- Estas normas se podrán reducir hasta un 75% de dichos requerimientos en distritos populares, y hasta un 50% en distritos precarios. Pero en el centro urbano regional, centros y corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará al 100%.
- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Se podrán reducir en un 50% los requerimientos de estacionamiento, cuando los usos del suelo autorizados demanden estacionamiento a diferentes horas.
- Las medidas de espacio para estacionamiento de coches grandes será de 5.00 x 2.40 m. Se podrá permitir hasta un 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 x 2.20 m.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en común; en este caso, el espacio será de 6.00 x 2.40 m. para coches grandes, pudiendo en un 50% ser de 4.80 x 2.00 m. para coches chicos. Estas medidas no comprenden áreas de circulación.

3.6.4. Normas Aceptadas para la Dotación de Infraestructura y Equipamiento

Secciones mínimas de la estructura vial

Para andadores	Sección mínima 6.00 m.
Para vialidad local	Sección mínima 12.00 m.
Para el libramiento	Sección mínima 20.00 m.
Para vías de acceso	Sección mínima 15.00 m.
Para banquetas	Sección mínima 1.20 m.
Para terracería	Sección mínima 4.00 m.

ÁREAS MÍNIMAS DE INFRAESTRUCTURA

- Agua potable
- Instalación por metro de hidrantes públicos uno por cada diez viviendas.
- Drenaje sanitario
- Dotación de red de drenaje conectada a un colector general.

ÁREAS MÍNIMAS DE EQUIPAMIENTO

	Superficie del terreno	Superficie Construida	Población Servida	Período a atender		
				1986-1990	1990-2000	1990-2000
				A	B	C
- EDUCACION						
Literatura	11,650 m2.	5,292 m2.	170,000		x	
Escuelas Antes y Después	3,600 m2.	1,200 m2.	170,000	y		
- CULTURA						
Biblioteca Municipal	1,700 m2.	770 m2.	14,000	x		
Teatro	7,175 m2.	1,070 m2.	110,000			y
Museo	1,300 m2.	1,950 m2.	130,000			x
- COMERCIO						
Centro Comercial	7,200 m2.	2,800 m2.	170,000	x		
- ASIST.						
Unidad Básica de Atención	19,920 m2.	9,071 m2.	180,000	x		
- COMUNICACIONES						
Agencia de Correos	1,498 m2.	620 m2.	130,000	x		
Administración de Teléfonos	916 m2.	465 m2.	130,000	x		
Telefonos públicos						x
- RECREACION						
Terminal de autobuses foráneos	22,100 m2.	3,640 m2.	130,000	x		
	Superficie del terreno	Superficie Construida	Población Servida	Período a atender		
				1986-1990	1990-2000	1990-2000
				A	B	C
- RECREACION						
Jardín vecinal	5,000 m2.	125 m2.	5,000	x		
Jardín vecinal	5,000 m2.		5,000	x		
Jardín vecinal	5,000 m2.		5,000			x
Parque Urbano	5,000 m2.		5,000	x		
- ADMINISTRACION, SEGURIDAD Y JUSTICIA						
Aplicación Palacio Municipal	1,000 m2.	340 m2.	170,000	x		
CEPSA	20,000 m2.		170,000			x
- SERVICIOS						
Estación de bomberos	512 m2.	301 m2.	130,000			y
Policia Municipal	2,040 m2.	816 m2.	130,000			x
Cuartel Militar	2,500 m2.		170,000			x

3.6.7. ÁREAS MÍNIMAS DE SERVICIOS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Tonatico, 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.

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

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

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

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

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

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

2. SITUACION ACTUAL

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS.

El comportamiento demográfico de Tonatico durante el periodo 1960-1970 mantuvo una tasa media de crecimiento del 1.56%, con poblaciones respectivas de 3,104 habitantes y 3,620 habitantes. Para el periodo 1970-1980 observó una tasa del 6.12% alcanzando en 1980 los 5,666 habitantes.

En 1985, el Centro de Población alcanza una población de 7,066 habitantes, con una tasa de crecimiento del 3.58% anual. En la actualidad, se estima que cuenta con 8,155 residentes.

La población que se presentó en los últimos quince años, fué provocada por el incremento en la migración que se dirigió hacia el Centro de Población, debido principalmente a la cercanía con Ixtapalan de la Sal, ya que una parte de la población que llegaba a este lugar, se desplaza para asentarse finalmente en Tonatico.

De acuerdo con las definiciones contenidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, este crecimiento deberá consolidarse en los próximos 14 años, hasta alcanzar en el cambio del siglo una población del orden de los 19,000 habitantes.

Esto significa un incremento de 5,900 habitantes en relación con la tendencia que presenta en el momento, representando para el año 2,000, la inducción de aproximadamente el 28% de la población que tendrá la ciudad.

2.1.1. ESTRUCTURA ACTUAL DEL EMPLEO

En 1960 la población económicamente activa (31.6% del total) estuvo dedicada en un 49.0% a las actividades primarias, el 8.6% a las secundarias y el 42.4% en las de comercio y servicios.

En 1965, el porcentaje de la PEA total alcanzó el 30.8%, correspondiendo el 44.5% a la población que se encuentra laborando en las actividades primarias, el 8.6% en las actividades secundarias y el 34.1% a aquellos que se ubican en el comercio y los servicios. 2/

AÑO	PEA TOT.	%	SECTOR I	%	SECTOR II	%	SECTOR III	%	OTROS	%
1970	942	26.0	589	62.6	77	8.2	236	25.1	39	4.1
1980	2,074	31.6	1,016	49.0	178	8.6	633	30.5	247	11.9
1985	2,427	30.8	1,078	44.5	208	8.6	820	34.1	320	12.8
1986	3,716	35.1	1,687	45.4	305	8.2	1,286	34.6	438	11.8

2/ El porcentaje restante corresponde a las actividades insuficientemente especificadas.

2.1.2. NIVELES ACTUALES DE INGRESO.

La distribución del ingreso en Tonatico mantiene un alto índice en el estrato de bajos ingresos, ya que el 67.34% del total de la PEA se encuentra en el rango de 0-1.0 veces el salario mínimo (v.s.m.). Para la población que percibe salario entre 1.0 y 2.0 v.s.m. se tiene el 9.86%; -- 2.92% corresponden a aquellas personas que perciben salarios entre 2.0 y 4.0 v.s.m.

En estos dos rangos anteriores se incluyen, tanto los trabajadores que laboran en actividades comerciales como turísticas y al servicio del Gobierno.

En la escala más alta de la distribución del ingreso están aquellas personas que perciben más de 4 v.s.m., logrando el 1.08%, siendo personal calificado en ciertas actividades especiales, profesionales y de la iniciativa privada.

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

Se localizan pendientes de más del 30% al noroeste y sureste de

3/ El porcentaje restante corresponde a las personas que perciben ingresos no especificados.

la cabecera municipal y de 15-30% al sureste de la misma, las que limitan al desarrollo urbano en cuanto a la dotación de servicios, incrementando los costos de urbanización; en cuanto a su geología se registran rocas metamórficas y sedimentarias predominando las primeras al este y oeste y las segundas al sur. Las rocas metamórficas representadas por el esquisto que por su característica física de laminación (proceso donde la roca se divide en láminas delgadas, que por acción del intemperismo provocan desprendimientos en forma de hojas) causa riesgos a los asentamientos humanos al igual que la serie de fracturas que lo rodean por los desplazamientos que pueden sufrir. Se localizan suelos altamente orgánicos al oeste, los que tienen poca consistencia por lo que son problemáticos el desarrollo urbano; y al oeste-sureste se cuenta con un suelo granular suelto que tiende a colapsarse por lo que también son problemáticos.

De acuerdo con estas características naturales, las áreas adecuadas para el desarrollo urbano, se localizan en el oriente del área urbana actual, así como en la zona correspondiente al Rancho "Las Animas" al noreste de la localidad ocupando una superficie total de 283.7 hectáreas, en la que incluyen 71.5 hectáreas pertenecientes al área urbana actual.

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

Los niveles de cobertura de los servicios de infraestructura, son: agua potable el 85%, drenaje el 75% y con una red de energía eléctrica que cubre el total del área urbana; sin embargo, la calidad de servicio es deficiente, ya que el sistema de agua potable, carece de una fuente continua de abastecimiento y de colectores primarios en drenaje. Existe un déficit del 45% en pavimentación.

La dotación de agua en Tonatico es uno de los problemas que requiere de solución más inmediata, ya que la localidad se abastece de los sobrantes del agua de riego, concesionada a Nueva-Itzapán, S.A. para utilizar 15 litros/segundo, cuando la demanda es de 55 l/s. destinándose principalmente a las instalaciones del

balneario municipal de Tonatico derivando un grave problema de carencia en el suministro a la población en general..

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

La estructura vial en el Centro de Población Estratégico de Tonatico tiene su base en las avenidas López Mateos y Héroes de Granaditas provocando que la mayor parte del tránsito vehicular tanto local como regional se concentre en estas vialidades. La ubicación de Tonatico sobre la vialidad regional ocasiona problemas, principalmente los fines de semana, ya que dicha vialidad no cuenta con las secciones adecuadas para soportar el paso de transporte vehicular y pesado, provocando el deterioro del pavimento y la saturación de la red vial existente.

La comunicación local la tiene a cargo una empresa paramunicipal de transporte colectivo y con rutas convencionales, con un buen nivel de cobertura.

Regionalmente, Tonatico mantiene una buena comunicación, ya que las líneas de transporte foráneo que dan servicio directo y las que lo cubren como punto intermedio en el recorrido hacia el Estado de Guerrero, definen una continuidad aceptable.

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

El Centro de Población se estructura en torno al centro histórico en donde se tiene la mayor concentración de equipamiento y servicios, conformándose el área urbana actual como una red regular.

De manera general, se tiene una área urbana compacta que muestra una imagen uniforme en cuanto a tipo de construcciones, existiendo escasamente dispersión en los asentamientos humanos. Por esta razón resulta fundamental preservar la imagen del poblado regulando las características específicas de las nuevas edificaciones a desarrollarse.

2.5.1. USOS ACTUALES DEL SUELO

El área urbana actual del centro de población estratégico de Tonatico se extiende sobre una superficie de 71.5 hectáreas, teniendo un uso primordialmente habitacional; ocupando el 73% o 52.2 hectáreas; equipamiento, servicios y comercio, 10% o 7.15 hectáreas; parques y áreas verdes 3% o 2.14 hectáreas y vialidad, 14% o 10 hectáreas. Cabe mencionar la existencia de 6.0has. de baldíos en condiciones de ocupación dentro del área urbana actual, los cuales permitirán elevar las densidades y la intensidad de uso del suelo en las áreas periféricas y corredor urbano.

2.5.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS URBANOS

Los niveles de equipamiento y servicios en el centro de población estratégico de Tonatico, mantienen ciertas deficiencias, existiendo carencias de educación, salud, recreación y equipamiento de apoyo a las actividades turísticas, implicando que la población realice desplazamientos a Ixtapan de la Sal, en vista de su equipamiento y servicios que cumplen funciones de cobertura regional.

De acuerdo a la cercanía y relativa dependencia que tiene Tonatico con Ixtapan de la Sal, su desarrollo y crecimiento han sido muy lentos, no lográndose consolidar aún como centro turístico de alto nivel.

2.5.3. CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA.

Las características de la vivienda en el centro de población estratégico, es el indicador más importante que define su imagen urbana. Se conserva el estilo tradicional de vivienda con materiales de teja y adobe, no obstante, el uso de materiales de construcción y estilos modernos.

Actualmente, el número de viviendas en el centro de población asciende a 1,331 ^{4/}, de las cuales el 48.0 son aceptables, el 43.4% requiere mejoramiento y el 8.6% es vivienda precaria.

Con lo que se puede observar, que el centro de población estratégico de Tonatico mantiene un índice mínimo en vivienda precaria, a diferencia de la vivienda en condiciones de habitabilidad. por lo que una de sus necesidades inmediatas es la conservación de su imagen urbana.

2.6. PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

El crecimiento demográfico que observó Tonatico durante el periodo 1970-1980 mantuvo una tasa media de crecimiento anual de 1.2%.

4/ Fuente: Departamento de Vivienda y Equipamiento, 1985.

6.12% aumentando este índice a 6.15% para alcanzar una población en 1985 de 7,866 habitantes. La parte de población inducida asignada para el centro de población estratégico de Tonatico por el programa de desconcentración puente será para 1988 de 1,821 habitantes y para el año 2,000 de 5,419 habitantes como meta final.

Actualmente las actividades primarias ocupan un lugar importante en la distribución de la PEA (44.5%) a diferencia de las actividades de servicios (34.1%). Se prevé que para 1988 estas

Últimas incrementen su peso relativo en la distribución, en vista de los desarrollos turísticos que se realizarán en Los Ranchos de las Animas y El Ixtamil y su consecuente derrame económica, así como sus implicaciones en la generación de empleo.

En lo que se refiere al rubro de infraestructura, mantiene niveles de servicio deficientes, principalmente en agua potable (puesto que no hay continuidad en el abastecimiento) y drenaje

Los problemas que se tienen en vialidad parten de la concentración del tránsito vehicular en las avenidas López Mateos y Héroe de Granaditas que son la base de la estructura vial, habiéndose conformado como concentradoras de actividades.

La cercanía con Ixtapan de la Sal ha sido uno de los factores que ha obstaculizado el desarrollo de Tonatico, no lográndose consolidar aún como centro turístico de buen nivel, ya que la mayor parte de los turistas y excursionistas que concurren hacia la región se hospedan en Ixtapan de la Sal. Los servicios y equipamiento existentes no satisfacen los requerimientos de la población local flotante, provocando desplazamientos hacia Ixtapan de la Sal y una baja en su crecimiento económico.

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

3.1. ESTRATEGIA GENERAL.

La Estrategia General de Desarrollo Urbano tiene como objetivo principal aprovechar el potencial turístico de Tonatico para crear un Centro de Recreo que funja como proyecto impulsor del futuro desarrollo del lugar y contribuya a la consolidación de las actividades turísticas actuales, permitiendo inducir el fortalecimiento de su base económica a través de la generación de empleo y propiciando el asentamiento de nueva población y el arraigo de la existente.

La meta principal es impulsar el desarrollo de Tonatico como Centro Estratégico de Crecimiento para que, junto con la localidad de Ixtapan de la Sal, se conviertan en los centros rectores de la actividad regional.

El impulso a la base económica de Tonatico, que se dirige de forma principal a las actividades turísticas, se enfocará también hacia las actividades agrícolas -principalmente cultivo de cebolla y maíz- vfa apoyo a la comercialización de estos productos, por lo que se incluyen el desarrollo de proyectos complementarios al respecto.

La ejecución de tales acciones provocará la consolidación de la estructura urbana e impulsará el crecimiento de esta localidad, haciendo posible la inducción del orden de 5,500 habitantes a

largo plazo. Para este efecto, el presente Plan establece los - suelos aptos para el crecimiento urbano, fijando zonas específicas - con sus usos y destinos del suelo correspondientes- que ordenan el área urbana, a la vez, definiendo los límites más adecuados para la expansión física del Centro de Población.

Esta estrategia de desarrollo urbano pone especial énfasis en -- evitar la conurbación entre las localidades de Tonatico e Ixtapan de la Sal, modificando las actuales tendencias lineales de - crecimiento e incorporando nuevas zonas de desarrollo para inducir una concentración urbana en torno al centro tradicional actual. En este sentido, racionaliza la extensión del territorio, estableciendo intensidades de construcción y densidades de población, y evita la ocupación de zonas con problemas graves para su urbanización. Así mismo, busca densificar las áreas subutilizadas, hacer un mejor uso de los terrenos baldíos existentes y absorber aquellas zonas que por sus características presentan ventajas para su desarrollo, equilibrando la oferta de equipamiento y servicios en toda el área urbana para satisfacer las necesidades prioritarias actuales y prever los requerimientos futuros

3.2. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

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

- Dentro de las políticas de Zonificación Territorial, Tonatico se encuentra en la zona de consolidación y concentración de - población y servicios en centros urbanos y de fomento a las - actividades turísticas, silvícolas y agroindustriales.
- De acuerdo al sistema de ciudades establecido, Tonatico se define como Centro de Población Estratégico de impulso a las - actividades turísticas, con una cobertura de servicios rurales básicos.
- En materia de asentamiento poblacional, se fija que hacia Tonatico se inducirá alrededor de 5,419 habitantes en el largo plazo.
- En términos de estructura urbana, se considera la consolidación de sus funciones actuales mediante la construcción de la infraestructura básica para el desarrollo turístico y comercial, del equipamiento prioritario y la conclusión de las obras más importantes de vialidad y transporte.

3.3. OBJETIVOS.

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

- Limitar el crecimiento del área urbana a 212.2 hectáreas para lograr concentrar en 1988 una población de 10,588 habitantes y una población máxima de 19,049 habitantes a un largo plazo. - Ello se realizará mediante el impulso al Programa "Pinte su Raya" que define la instalación de 104 señales a lo largo del perímetro del área urbanizable, donde el H. Ayuntamiento local - desempeñará una función primordial.
- Promover la creación de un centro turístico -recreativo, sobre terrenos del Rancho "Las Animas" cuya superficie aproximada es de 10225 hectáreas, propiedad del Gobierno del Estado, ubicado al Noreste de la localidad y la instalación de rutas turísticas micro-regionales que abarquen los puntos de interés de las Grutas de la Estrella, El Salto, Tonatico (centro tradicional y balneario) e Ixtapan de la Sal, como primera etapa de impulso al turismo.
- Apoyar la creación de la Unidad Deportiva Municipal, ubicada - Noroeste del centro urbano con una superficie total de 3-46-08 hectáreas, para proporcionar mejores alternativas al desarrollo integral de la población joven del lugar.
- Inducir el fortalecimiento de las actividades turísticas, comerciales y agrícolas del Centro de Población mediante la construcción del equipamiento básico en las zonas prioritarias, en particular impulsar la construcción de un centro de acupio que regule y oriente el mercado de la producción local y apoyar el mejoramiento de las instalaciones actuales del balneario municipal y del lugar conocido como "El Salto" para consolidarlo como principales atractivos turísticos de la zona.
- Reforzar las funciones del centro turístico -recreativo a través de la construcción de elementos complementarios tales como clubes sociales, discotecas, museos, cines y todas aquellas instalaciones que diversifiquen las alternativas de recreo.
- Consolidar el centro urbano tradicional y los corredores urbanos existentes y propuestos, así como fomentar la constitución de un centro de distrito y un centro de barrio para configurar la estructura urbana establecida.
- Integrar dicha estructura urbana mediante la conformación de un esquema vial que articule los centros de servicios urbanos, las zonas de recreo y la estructura vial regional, prioritariamente construir el libramiento urbano oriente para evitar el paso - innecesario de unidades pesadas de transporte a través de la localidad, estableciendo una relación funcional entre la carretera interestatal Toluca-Ixco. Así mismo habilitar la Calle Jo-

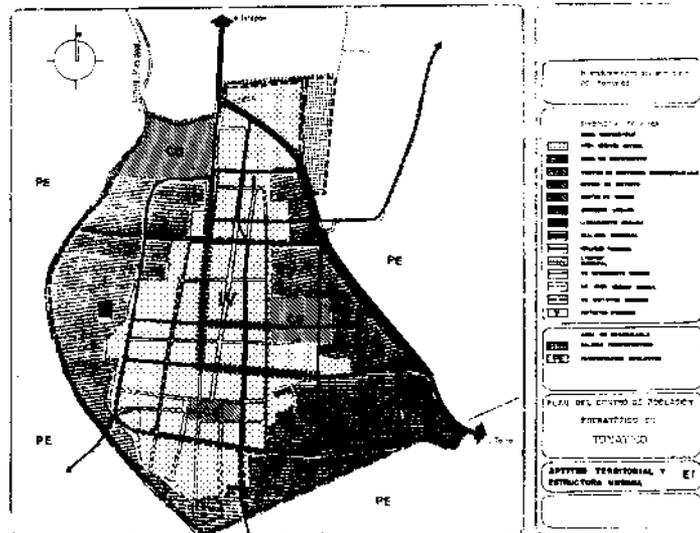
José María Morelos en sentido Sur a Norte para generar un par vial que optimice la circulación local.

- Impulsar el desarrollo habitacional para satisfacer los requerimientos de la población actual e inducida, comprendiendo la ejecución de 1,708 acciones de vivienda terminada, 1,125 acciones de vivienda progresiva y 86 acciones de mejoramiento.
- Promover la constitución de 110.77 hectáreas como reserva territorial para el área urbanizable, cuyo régimen de propiedad es privado.
- Redensificar el área urbana actual mediante la saturación de 6.0 hectáreas de lotes baldíos para incrementar la densidad actual de 98.0 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 120.0 habitantes/hectárea.
- Ubicar en las zonas destinadas para ello, el equipamiento regional para proporcionar los servicios básicos a los residentes y visitantes del Centro de Población.
- Satisfacer las necesidades actuales en materia de agua potable, drenaje y alcantarillado, previendo los requerimientos futuros mediante la ampliación de las redes existentes y el aumento de la captación actual de agua potable para lograr alcanzar un caudal requerido a corto plazo de 16 litros por segundo para la demanda de la población a inducir en el sistema Ixtapan de la Sal Tonalteco.
- Rehabilitar el cause de los arroyos "El Salitre" y "El Salado", este último principal colector de Aguas servidas, para mejorar las condiciones ambientales del entorno.
- Revitalizar el Centro Tradicional para preservar el patrimonio histórico - cultural de Tonalteco, propiciando los usos recreativos y de esparcimiento para la población local.
- Impulsar la conservación de la zona arqueológica conocida como "Salinas Prehispánicas" propiedad del INAH propiciando su utilización e integrándolo a los usos previstos para las zonas localizadas en su entorno.
- Impulsar el desarrollo de las actividades agrícolas fuera del área urbanizable, enfatizando en el cultivo de la cebolla y el maíz e impulsando el desarrollo de la floricultura, fruticultura y horticultura para lograr una integración adecuada y un equilibrio entre los recursos regionales y sectoriales.

3.4. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

La estructura urbana del Centro de Población determina 5 distri-

tos urbanos compuestos por cuatro distritos habitacionales y un distrito turístico, en los que se agrupan los cuatro barrios existentes así como las áreas de nueva incorporación. La constitución de estos distritos urbanos se inducirá a través de los siguientes elementos estructuradores básicos: un centro urbano (consolidación del centro tradicional de Tonalteco); un centro de distrito (concentrador de servicios para el deporte y comercio principalmente); un centro de barrio y; tres corredores urbanos.



La articulación de tales elementos y el desarrollo de los distritos urbanos establecidos a corto, mediano y largo plazo, estará en función de la configuración de un nuevo sistema vial -apoyado en la infraestructura existente- y de transporte que comunique eficientemente las zonas definidas y se convierta en soporte principal de las actividades básicas del Centro de Población, contribuyendo también a lograr un enlace óptimo con la estructura vial regional.

Enfasis particular se da a la creación de un par vial a corto plazo para solucionar la problemática actual del flujo vehicular, puesto que actualmente la Avenida Adolfo López Mateos funciona como único acceso del Centro de Población, por lo que se adecuará la Calle José María Morelos para proporcionar alternativas de circulación más eficientes. Igualmente se plantea la construcción de un libramiento urbano al Este del centro de población que optimice la comunicación regional y contribuya a descongestionar la vialidad principal mencionada, evitando el paso innecesario de unidades pesadas de transporte.

Dado que el incremento demográfico estimado para 1988 será del orden de 10,600 habitantes, de los cuales 1,300 corresponden a población inducida y 8,800 al crecimiento natural del Centro de Población con una tasa promedio anual de 6.12%, el Plan prevé asimilar este crecimiento sobre 283.7 hectáreas de las que 71.5 corresponden al área urbana actual y 110.2 de reserva territorial, representando el 3.18% del territorio municipal de Tonalteco.

3.4.1. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

- CENTRO URBANO

El centro tradicional de la localidad fungirá como centro urbano, en el cual se desarrollarán actividades comerciales, culturales y de gestión principalmente. Se impulsará la preservación de los elementos que representan parte del patrimonio histórico-cultural del lugar y se propiciará la mezcla de usos, buscando que su imagen urbana se conserve y se consolide como uno más de los principales atractivos turísticos de Tonatico, para ello se incorporará la venta de artesanías locales y el desarrollo de nuevas actividades culturales que promuevan la participación de la población y refuerce su función asignada. Ocupará una superficie aproximada de 2.5 hectáreas y su cobertura de servicios tendrá una radio de influencia superior al ámbito del Centro de Población.

- CENTRO DE DISTRITO

Estará ubicado al Noroeste de la localidad, colindando con el Centro de Población Ixtapan de la Sal y su zona turística, sobre una superficie aproximada de 5.0 hectáreas y en terrenos aún sin ocupar. Su función principal será la de proporcionar servicios complementarios al centro urbano mediante el establecimiento de oficinas de correos, teléfonos, estación de policía u oficinas administrativas, etc. Servicios cuya ubicación contribuirá a descongestionar el centro tradicional de Tonatico optimizando la funcionalidad de la estructura urbana establecida. Igualmente se impulsará la construcción de una Unidad Deportiva Municipal y se inducirá una mezcla de usos que permita generar un espacio urbano agradable, evitando al máximo conflictos viales y propiciando la instalación de servicios de apoyo al comercio y abasto.

- CORREDOR URBANO.

Se propone como zona de uso mixto en donde se permita la mezcla de comercios, talleres, oficinas privadas, con vivienda plurifamiliar y donde se impulse una alta intensidad de construcción. Serán tres los corredores urbanos y se ubicarán sobre aquellas vialidades que actualmente soportan gran parte de la actividad económica del Centro de Población Estratégico.

Uno de los corredores abarcará la Avenida Adolfo López Mateos con dirección Norte a Sur, comunicando al centro de distrito con el centro urbano, teniendo una extensión aproximada de 1,110.0 metros.

El segundo corredor urbano tendrá un sentido Oriente a Poniente, sobre la Calle Pedro Ascencio, partiendo del centro de barrio propuesto en esa zona hasta llegar a la Avenida Adolfo López Mateos, con una extensión de 300.0 metros.

El tercer corredor urbano será en dirección Poniente a Oriente, sobre la calle Sebastián de Alba, con una extensión aproximada de 450.0 metros estando comprendido entre la Calle Alfredo del Mazo y la Avenida Adolfo López Mateos.

En conjunto los corredores urbanos tendrán una longitud de 1,860 metros.

- CENTRO DE BARRIO.

Concentrará el equipamiento urbano básico para atender las necesidades prioritarias de la población sobre una superficie aproximada de 4.0 hectáreas, se integrarán al salón de usos múltiples y al jardín de niños existentes en esta zona- usos que complementan su función asignada fijándose la construcción de un mercado municipal y plaza para tianguis, juegos infantiles y un jardín vecinal, entre otros proyectos. Este centro de servicios estará ubicado al Este de la localidad en la intersección que forman las calles Pedro Ascencio y Alfredo del Mazo.

3.4.2. USOS Y DESTINOS DEL SUELO

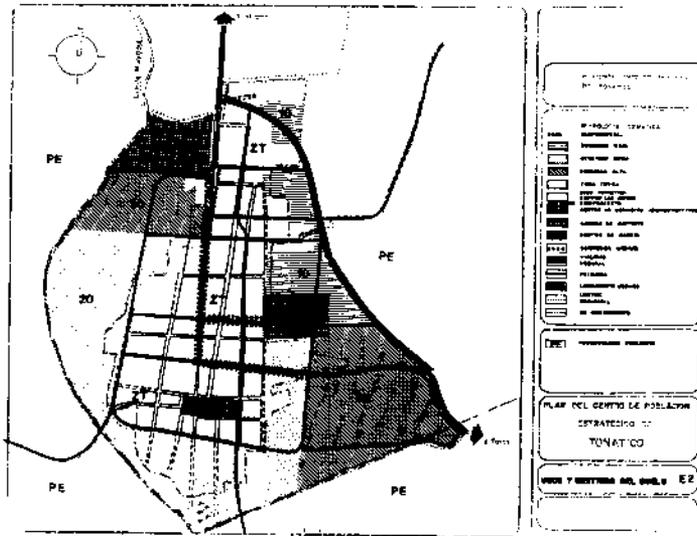
Como apoyo a la estructura urbana propuesta, el Plan admite 10 tipos de zonas distribuidas de la siguiente forma: 3 de habitación, 1 de zona típica, 1 de centro urbano, 1 de centro de distrito, 1 de centro de barrio, 1 de corredores urbanos, 1 de turismo y 1 de preservación ecológica. En ellas se establecen los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos de acuerdo a su función específica a desempeñar, quedando incluidas dentro de los distritos urbanos definidos para la estructura urbana prevista. A continuación se presenta la conformación de los usos del suelo en cada distrito urbano para la dosificación del equipamiento futuro.

USOS PROPUESTOS EN DISTRITOS URBANOS ^{5/}

DISTRITO URBANO	HABITACIONAL (HAS)			TOTAL HABITACIONAL (HAS)	COMERCIO Y SERVICIOS (HAS)					SUPERFICIE TOT. DISTRITO (HAS)	
	ZT*	10	20		30	40	41	42	43		44
I	17.70	4.2		12.3	34.38		5			350 m	39.29
II	3.1	5.9	7.6	31.1	47.7			4		140 m	51.7
III	23.06		27.5		50.56						50.56
IV	37.66				37.66	2.5				1,370m	40.16
V									102		102.0
TOTAL	81.6	10.1	35.1	43.4	170.3	2.5	5	4	102	1,860m	283.71

ZT* Zona Típica

5/ La numeración que aparece en esta tabla corresponde al plano de Usos y Destinos del Suelo E-2.



De esta manera, el Plan determina los usos del suelo predominantes para cada distrito urbano y aquellos usos y destinos que son compatibles dentro de cada zona establecida, previendo su diversificación y especificando la totalidad de usos que podrán mezclarse entre sí dentro de la estructura urbana del Centro de Población.

El objetivo principal es el de equilibrar la distribución de usos para conformar una estructura integrada que evite la existencia de usos incompatibles y de zonas carentes de servicios, estableciendo áreas concretas con sus destinos específicos. Para la interpretación más detallada de los expuestos puede consultarse los planos E-1 y E-2.

3.5. POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION.

Con base a la estrategia de este Plan y considerando las carencias más importantes de Tonalico, los lineamientos de acción que deberán ejecutarse en el corto plazo -en términos de los diferentes elementos y componentes del desarrollo urbano- son los siguientes:

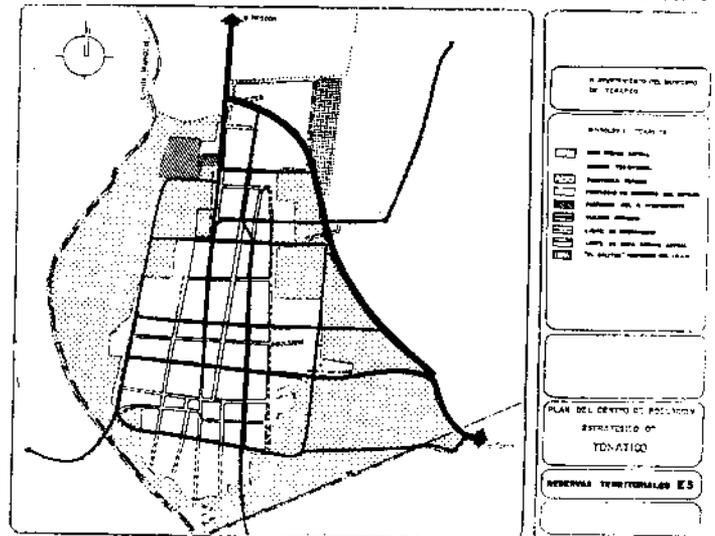
3.5.1. SUELO

- Delimitar el área urbanizable mediante el impulso al Programa "Pinte su Raya" que determina la fijación de 104 señales distribuidas de la siguiente manera: 2 señales monumentales, 21 mojone-ras y 81 postes.
- Determinar los usos del suelo en el área no urbanizable de mayor riesgo al crecimiento urbano, estableciendo coordinadamente con el Ayuntamiento local un estricto programa de vigilancia continua sobre el límite del área urbanizable, negando todo tipo de autorizaciones y servicios fuera de ella e instrumentando el registro de excepción para aquellas construcciones establecidas antes de constituirse el límite de crecimiento. En particular frenar la venta de lotes y el crecimiento de la Colonia "San Juan" al Oeste del Centro de Población, fuera del área urbanizable.
- Impulsar la constitución de 110.2 hectáreas de reserva territorial cuyo régimen de propiedad es privado, con destino principal para habitación y servicios.

- Promover la saturación de 6.0 hectáreas de lotes baldíos e inducir la densificación del área urbana actual (71.5 hectáreas) para -- incrementar la densidad existente de 110.0 habitantes/hectárea a una densidad promedio de 120 habitantes/hectárea.
- Promover la urbanización básica de 102.0 hectáreas de uso turístico para acelerar su desarrollo e impulsar la oferta de empleo, iniciándose con ello la inducción poblacional propuesta.

3.5.2. VIVIENDA.

- Promover ante los organismos públicos relacionados con la construc-



ción de vivienda de interés social y las organizaciones sindicales, la construcción de vivienda terminada y progresiva.

- Simplificar y agilizar el trámite de autorización para la construcción, a corto plazo, de 289 viviendas terminadas y 190 viviendas progresivas, distribuidas de la siguiente manera: 135 pies de casa y 155 lotes y servicios. Igualmente apoyar el mejoramiento de 16 viviendas dentro del área urbana actual.
- Impulsar nuevas líneas de acción que reduzcan los costos de construcción a través de la constitución de bancos de materiales, cooperativas de vivienda y asesoría técnica, estableciéndose programas específicos con las autoridades municipales.

3.5.3. INFRAESTRUCTURA

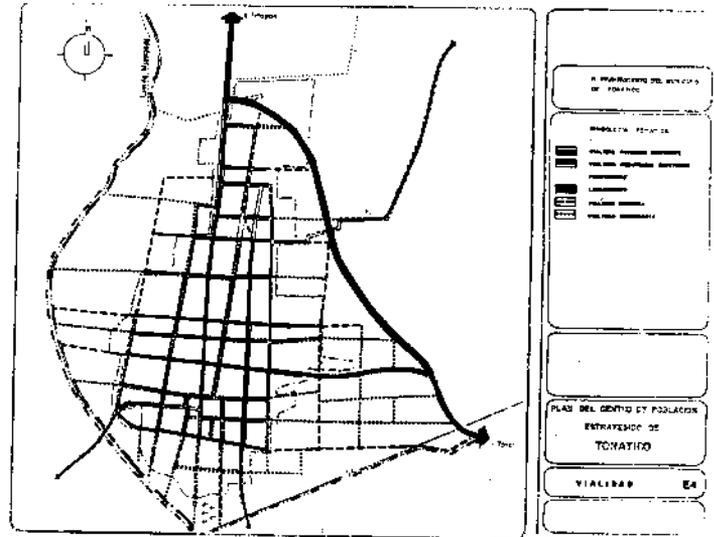
- Realizar por parte del Gobierno del Estado a través de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento las siguientes obras y proyectos para el Sistema Ixtapan de la Sal-Tonalico:
 - Aumentar la captación de agua potable para proporcionar un gasto de 16 litros por segundo mediante la transferencia de caudales del Arroyo "Meyuca".
 - Construir 8.5 kilómetros de líneas de conducción en diámetros que varían de 5 a 45 centímetros, así como una planta de bombeo de

- 290 H.P.
- Ampliar las plantas potabilizadoras existentes.
- Ampliar los tanques reguladores existentes así como construir dos con capacidad total de 1,600 m³ adicionales.
- Ampliar las redes de distribución y rehabilitar 92 kilómetros aproximadamente con diámetros que varían de 5 a 45 centímetros.
- Ampliar y rehabilitar los sistemas de alcantarillado existentes proyectándose emisores y colectores para conducir las aguas negras a los sitios de tratamiento, con una longitud total aproximada de 34 kilómetros con diámetros de 30 a 107 centímetros.
- Promover la adquisición de créditos para el financiamiento de la inversión requerida ante los organismos involucrados, principalmente con BANOBRAS a través de FIFAPA.

3.5.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE

- Construcción del libramiento urbano al Oriente del Centro de Población, 1.5 kilómetros, y del segundo cuerpo de la carretera Tonatico-Ixtapan de la Sal, 2.0 kilómetros.
- Adecuación de la calle José María Morelos para la generación de un par vial primario de circulación, 1.27 kilómetros: construcción de 100 metros y habilitación 1,170 metros.
- Pavimentación de la Calle Alfredo del Mazo, 750 metros.
- Prolongación de las siguientes calles para integrar un circuito vial primario.

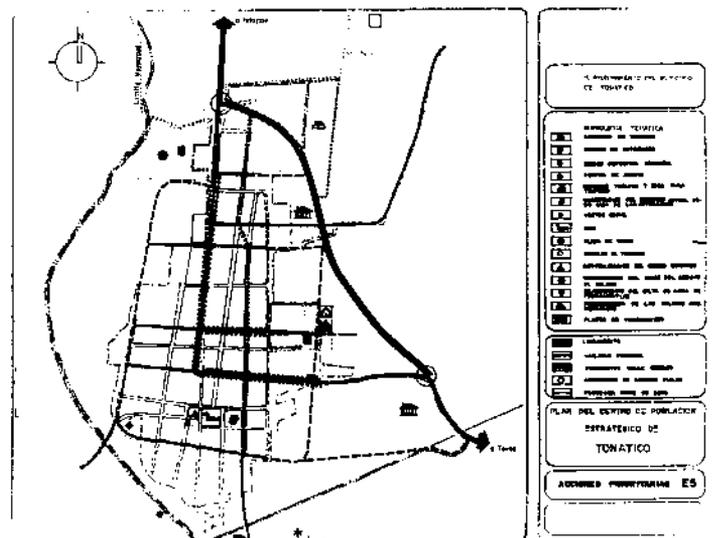
Prof.A. Vázquez/Norte	340 metros
Moctezuma/Este	70 metros
Abelardo Rodríguez/Poniente	130 metros
Alfredo del Mazo/Sur	350 metros
- Adecuación de los siguientes accesos.
 - Carretera Tonatico/Ixtapan de la Sal-Libramiento Urbano Oriente
 - Carretera Tonatico/Taxco-Libramiento Urbano Oriente.
- Consolidar el sistema de transporte urbano actual mediante la adquisición de nuevas unidades para preveer la demanda futura a corto plazo.



- Preservar los derechos de via principal del libramiento urbano y la carretera Tonatico-Ixtapan de la Sal.

3.5.5. EQUIPAMIENTO.

- Definir a nivel de diseño urbano las características y funcionamiento básico para la colocación del equipamiento prioritario. Las acciones a corto plazo son:
 - Unidad Deportiva, 34,608 m²
 - Cine, 2,200 m².
 - Centro Social, 1,250 m² construidos.
 - Mercado público y zona para tianguis, 3,500 m² construidos.
 - Habilitación del mercado actual como casa de artesanías.
 - Plaza de Toros.
 - Bodegas de pequeño comercio, 1,000 m² construidos
 - CONASUPER A, m² construidos.



3.5.6 MEDIO NATURAL E IMAGEN URBANA

Establecer un reglamento de imagen urbana cuyo objetivo fundamental es -
normar las obras que se lleven a cabo en la ciudad, desde el punto de -
vista de su imagen visual, con la finalidad de asegurar que dichas obras
contribuyan efectivamente al enriquecimiento del paisaje urbano, el cual
debe constituir un recurso básico que permita sostener el impulso de la
actividad turística coadyuvando al mismo tiempo a la creación de un en-
torno adecuado y al desenvolvimiento cultural comunitario.

- Se deberá regular la instalación de redes de distribución de energía
eléctrica, teléfonos y demás instalaciones, de manera que no afecte
la imagen urbana.

- Integrar un sistema de espacios abiertos, de acuerdo a la escala -
urbana de Tonatico tradicional, que incluya en su recorrido los ele-
mentos arquitectónicos más significativos.

- regeneración del cauce del Arroyo "El Salado" y mejoramiento
de las instalaciones existentes en el punto de interés turís-
tico conocido como Salto de Agua de Tzumpantitlán.

Creación de zonas arboladas en todos los centros de servicios
urbanos, en especial dentro del centro de distrito.

- Revitalización del centro histórico de Tonatico, 2.5 hectá-
reas, en particular preservar el Santuario de Nuestra Señora-
de Tonatico y la Plaza de la Constitución.

- Conservación y mejoramiento de la zona arqueológica conocida
como "Salinas Prehispánicas" para integrarla adecuadamente -
con su entorno inmediato.

3.5.7. PLANEACION.

- Operar este Plan con la concurrencia del Gobierno del Estado
y del H. Ayuntamiento de Tonatico y establecer conjuntamente
los criterios específicos que complementen sus acciones y --
normas de control, instrumentando los mecanismos para sancio-
nar su actualización y modificación, acordándolos a través -
de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

- Controlar el desarrollo urbano con base en este Plan y fomen-
tar su seguimiento por los particulares y autoridades corres-
pondientes.

3.5.8 PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

- Difundir ampliamente las disposiciones contenidas en este

Plan con objeto de que la población tenga un claro conoci-
miento de las formas en que puede participar para su conse-
cución, así como las oportunidades y limitaciones que en el
mismo se establecen.

3.5.9 ATENCION Y PREVENION DE EMERGENCIAS URBANAS.

- Evitar los asentamientos humanos en terrenos con dificul-
tad de desarrollo, como los que presentan pendientes ma-
yores al 25% y en suelo con fallas arquitectónicas.

- Instalar equipos de seguridad contra incendios, dada la -
abundante vegetación y el clima semicálido existente, así
como por las instalaciones importantes actuales y por
crearse.

3.6. NORMAS

En el presente Plan se establece la normatividad obligatoria para el -
otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, la Licencia Municipi-
pal de Construcción y la Licencia de Funcionamiento, así como para la autori-
zación de subdivisiones, fraccionamientos, apertura de vialidades y construc-
ciones en régimen condominal. Las normas sobre usos del suelo, destinos pú-
blicos, densidades de construcción, tamaño y frentes mínimos de lotes y re-
querimientos de estacionamiento son obligatorios para el sector privado y
el público, y determinan de manera directa el número de viviendas o metros
cuadrados de construcción, el número de estacionamientos y demás disposicio-
nes, que el plan autoriza en cada predio individual para alcanzar las den-
sidades de población y de uso del suelo previsto.

Las normas reglamentarias para el ordenamiento y regulación del desarrollo
urbano de Tonatico, quedan sujetas a la zonificación y determinación sobre
usos y destinos contenidas en el plano E-2 y la Tabla de Clasificación -
de Usos del Suelo, así como a las Normas sobre Lotes Mínimos y Coeficientes
de Ocupación del Suelo y a las Normas sobre Requerimientos de Estaciona-
miento contenidas en este plan.

3.6.1. NORMAS SOBRE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

Este Plan establece que las autoridades competentes tomarán las decisiones
relativas a las condiciones que definen la utilización y aprovechamiento -
de áreas, predios o construcciones para fines privados o públicos, y se -
establecen la intensidad de construcción y usos del suelo, en base a la -
tabla de clasificación de Usos del Suelo (Plano E-2). Dado que -
los usos del suelo son los fines privados a los que se destina un predio,
se establece, mediante la tabla para la zona urbanizable y no urbanizable
de Tonatico lo siguiente:

Usos permitidos: Determinan cuáles modalidades de uso contenidas en -
la clasificación son permitidas en cada una de las distintas zonas de
uso predominantes.

B. Usos prohibidos: Son aquellos que no podrán permitirse ni autorizarse en la zona.

C. Densidad de Construcción: Establece la superficie de desplante y la altura máxima, en metros o en niveles.

3.6.2. NORMAS SOBRE LOTES MINIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO.

En las zonas de uso predominante señaladas en el plano E - 2 se condiciona cualquier autorización al cumplimiento, por lo menos, de los tamaños de lotes, frente y área no construída que se indica en la misma tabla anterior.

3.6.3. REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS.

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

Tabla de Normas Sobre Lotes Mínimos y Coeficientes de Ocupación del Suelo 1/

NORMAS DE OCUPACION	UNIDAD DE MEDIDA	C O E F I C I E N T E S										
		10	20	30	40	41	42	43	44	45	46	47
Alguna métrica de las construcciones sin incluir elevaciones.	en niveles	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Superficie máxima del lote que podrá construirse.	en metros	6	9	12	15	18	21	24	27	30	33	36
Lote mínimo que se autorizará en subdivisiones.	porcentaje del área total del lote.	60	45	35	25	20	15	10	7	5	4	3
Lote mínimo en áreas reservadas de lotes no ordenados oficialmente.	Superficie en m ²	100	120	140	160	180	200	220	240	260	280	300

1/ La numeración de zonas corresponde al plano de estratificación E-2 (uso y destino del suelo).
 La autorización de construcción estará sujeta a la cantidad y distribución de árboles contemplados en la superficie del lote.
 ZONAS CONSERVACIONES
 El cumplimiento de estas condiciones, no implica la satisfacción de requisitos para la expedición de la Licencia Estatal de Uso del Suelo; en estas zonas, estará sujeta a disposición especial por parte de las autoridades estatales las competencias.

REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTOS

C O N C E P T O

OCUPACION	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR
De 40 M ² a 120	1	1.5
De 121 a 300	2	2.5
De 301 a Más	3	3.5

SERVICIOS ADMINISTRATIVOS	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
Oficinas de Gobierno	1/30 M ²	Sup. Construïda
Financieras y Sucursales de Banco.	1/30 M ²	Sup. Construïda
Oficinas Profesionales, administrativas, agencias.	1/30 M ²	Sup. Rentable

EDUCACION Y CULTURA

Guarderías	1+1 auto/aula
Jardín de niños, primarias	1+1 auto/aula
Escuela para niños atípicos	1+3 auto/aula
Secundarias	1+2 auto/aula

SERVICIOS PARA LA EDUCACION

Cafés y fondas mayores de 50 M ²	1+15 M ²	Area de atención al público.
Restaurantes mayores de 50 M ²	1+15 M ²	Area de atención al público
Cantinas y bares mayores de 50 M ²	1/7.5 M ²	Area de atención al público
Teatros, cines, auditorios, salas de concierto y centros de convecciones.	1/10 butacas	

COMERCIO.

Almacenes, bodegas y depósitos	1/75 M ²	Sup. Cubierta
Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de construcción, carnicerías, frutas y legumbres, etc. De menos de 50 M ² de exposición y venta.	No requiere	
De más de 50 M ² de exposición y venta	1/30 M ²	Sup. de exposición y venta.
Tienda Departamental	1/30 M ²	Sup. de exposición y venta.
Mercado	1/75 M ²	Sup. cubierta
Baños públicos, salones de belleza y peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de costura, de reparación de artículos del hogar, sastrerías, estudios y laboratorios de fotografía, servicios de alquiler, etc.		
De menos de 50 M ² de atención al público.	No requiere	
De más de 50 M ² de atención al público.	1/30 M ²	Sup. atención al público.
Talleres de reparación, lavado y lubricación de vehículos.	1/60 M ²	Sup. cubierta
ALOJAMIENTO		
Hoteles y Moteles	1/cuarto	

3.6.4. DISPOSICIONES ADICIONALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS:

- En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 120 M² construïdos, 1 cajón por cada 6 departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

- Cualesquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación se su- jetarán a estudio de solución de la Dirección General de Desarrollo Ur- bano y Vivienda y del H. Ayuntamiento; en todos los casos deberá cu- -- brirse la demanda de estacionamientos a satisfacción de las dependencias antes mencionadas.
- La demanda total, para los casos en que en un mismo predio se encuentran establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas seña- ladas para cada uno de ellos.
- Las medidas de espacios de estacionamiento para coches grandes serán de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta 50% de los espacios para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros.
- Se podrá aceptar el estacionamiento en cordón, en cuyo caso el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes, más un 50% de espa- cios de 4.80 por 2.00 metros para coches chicos. Estas medidas no com- prenden área de circulación.
- En los establecimientos públicos o privados que no sean de autoservicio puede permitirse que los espacios se dispongan de manera tal que para - sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse en acceso a su estacionamiento res- pectivo por esta última calle.
- En caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamien- to establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso-descenso y las - bayonetas de acceso para no interferir la circulación vial.

3.6.5. NORMAS ADOPTADAS PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO. SECCIONES MINIMAS DE LA ESTRUCTURA VIAL.

Para andadores sección mínima 3.00 m.
 Para vialidad local sección mínima 7m
 Para vías de penetración las secciones mínimas podrán ser de 12 y - 15 m.

3.6.6. SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA.

Agua Potable
 Dotación por medio de hidratantes públicos uno por cada diez viviendas
 Drenaje Sanitario
 Dotación de red de drenaje conectada a uncolector general.

3.6.7. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO

EDUCACION			
JARDIN DE NIÑOS No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
3	924 M ²	240 M ²	2 310
6	1 485 M ²	420 M ²	7 020

PRIMARIA No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
6	1 850 M ²	420 M ²	1 144
12	2 320 M ²	960 M ²	6 500
SECUNDARIA			
No. de Aulas	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
18	7 600 M ²	3 180 M ²	47 760
SALUD			
CLINICA			
No. de Consul- torios	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	2 260 M ²	300 M ²	17 040
CLINICA HOSPITAL			
No. de Consultorios	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
14	2 260 M ²	1 050 M ²	100 000
ABASTO			
MERCADO PUBLICO			
No. de puestos	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	De 2 000 a 5 000 M ²	De 1000 a 2000 M ²	30 000
RECREACION			
JARDIN VECINAL			
	Superficie del Terreno	Superficie Construida	Población Servida
	10 000	50 M ²	2 500
	5 000	90 M ²	2 500

EPILOGO

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

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

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

DECLARAMOS que el presente Plan del Centro de Poo- blación Estratégico de Tonatico fue aprobado por la H. XLIX Legislatura del Estado, en sesión de fecha - 13 de enero de 1987. Toluca, Edo. de México a 15 de enero de 1987.

C.O. Diputados Secretarios:
 PROF. HECTOR LUNA CAYACHO.
 C. MARIO E. VAZQUEZ HERNANDEZ.

