



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

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

Tomo CLIV

Toluca de Lerdo, Méx., martes 21 de julio de 1992

Número 15

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION

ESTRATEGICO DE TEJUPILCO

INDICE.

1. INTRODUCCION

- 1.1 ANTECEDENTES
- 1.2 BASES JURIDICAS

2 SITUACION

- 2.1 CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS
- 2.2 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO
- 2.3 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LAS CAPACIDADES DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA
- 2.4 CONDICIONANTES IMPUESTAS AL DESARROLLO URBANO POR LA CAPACIDAD DE DOTACION DE VIALIDAD Y TRANSPORTE
- 2.5 ESTRUCTURA URBANA ACTUAL
 - 2.5.1 USO DEL SUELO
 - 2.5.2 CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANOS
 - 2.5.3 CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA
 - 2.5.4 IMAGEN URBANA
- 2.6 PROBLEMATICA Y PERSPECTIVA

3. ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

- 3.1 ESTRATEGIA GENERAL
- 3.2 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION
- 3.3 OBJETIVOS
- 3.4 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA
 - 3.4.1 CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES
- 3.5 POLITICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCION
 - 3.5.1 SUELO
 - 3.5.2 INFRAESTRUCTURA
 - 3.5.3 VIALIDAD Y TRANSPORTE

S U M A R I O :

PLAN DEL CENTRO DE POBLACION estratégico de Tejupilco,
Méx.

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

(Viene de la primera página)

- 3.5.4 EQUIPAMIENTO
- 3.5.4 MEDIO AMBIENTE
- 3.5.6 IMAGEN URBANA
- 3.5.7 PATRIMONIO HISTORICO Y CULTURAL
- 3.5.8 PLANEACION
- 3.5.9 PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD
- 3.5.10 ATENCION Y PROVENCION DE EMERGENCIAS URBANAS
- 3.6 NORMAS
- 3.6.1 NORMAS SOBRE USOS, DESTINOS E INTENSIDADES
- 3.6.2 NORMAS SOBRE LOTES MINIMOS Y COEFICIENTES DE OCUPACION DEL SUELO
- 3.6.3 REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO
- 3.6.4 NORMAS ADOPTADAS PARA LA DOTACION DE INFRAESTRUCTURA
- 3.6.5 SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA
- 3.6.6 SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO
- 3.6.7 NORMAS BASICAS DE VIVIENDA
- 3.6.8 NORMAS BASICAS DE DISEÑO URBANO
- 3.6.9 RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES

EPILOGO

1. INTRODUCCION

1.1. ANTECEDENTES

El presente documento constituye la primera revisión del Plan de Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo, Cabecera del Municipio del mismo nombre. tiene por objeto realizar los ajustes a las desviaciones identificadas en la operación del Plan de 1987. La revisión se basa en los lineamientos establecidos por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Tejupilco se localiza al surponiente del Estado de México y forma parte de la región número IV a la que le da nombre, es aún una localidad de carácter básicamente rural, con una población en 1991 de 18,982 habitantes* y 203 ha. de suelo urbano, que incluyen a un asentamiento principal, que es la zona de la Cabecera Municipal y una serie de poblados dispersos que son: Zacatepec, Rincón de Jaimes, Rincón de López, Rincón de Aguirre, 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 una 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.

* Proyección en base al XI Censo de Población y Vivienda.
INEGI. 1991

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 para que el crecimiento urbano se dé de manera ordenada.

1.2. BASES JURIDICAS

El Plan de Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo, forma parte de 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 prever 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 1; 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 guardar la adecuada congruencia entre ellos.

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

2. SITUACION ACTUAL

2.1. CONDICIONANTES SOCIALES Y ECONOMICAS

EL Centro de Población Estratégico de Tejupilco de Hidalgo contaba en 1970 con 5,552 habitantes y en 1980 con 13,600 habitantes, para 1990 tenía una población de 18,415 habitantes, *con una tasa de crecimiento promedio entre 1980 y 1990, del 3.08 % anual, se estima para 1991 una población de 18,982 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 21,431 habitantes para 1995 y a largo plazo, al cambio de siglo, una Población del orden de 24,941 habitantes.

- Estructura Actual del Empleo.

La Población Económicamente Activa (PEA), representa un 24.61% de la Población, de las cuales el 62.45% 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 9.64% de la Población Económicamente Activa, predominante en ellas la ganadería y, en lo referente a las actividades secundarias, éstas ocupan a un 19.99% de la Población Económicamente Activa, predominando los talleres relacionados con la industria de la construcción. Por último existe un 7.92% de la Población trabajadora con actividades variables, que fluctúan en comercio, agropecuarias o de construcción.

*Fuente: XI Censo General de Población y Vivienda. INEGI 1991

** En lo referente a población, es necesario mencionar que debido a la ausencia de información censal oportuna, se realizaron proyecciones de población que magnificaron el número real de habitantes, por lo que no corresponden las cifras manejadas por los diferentes niveles de gobierno.

- 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 entre el 2.5 y 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 de 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 anterior, pero cuyas pendientes del 2 a 10% y se consideran aptas para su desarrollo urbano.

Y la otra más al norte, con las mismas características que la primera pero con pendientes más pronunciadas que van del 15 al 20% y que se definen no aptas para el desarrollo urbano y sí en cambio para su uso pecuario.

Las zonas del sur, suroriente y sur-poniente de la Cabecera Municipal tiene 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 128.7 hectáreas y se localizan al norte, sureste y surponiente del área urbana de la Cabecera Municipal.

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, Rincón de Jaimes, Rincón de López y Rincón de Aguirre. 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, Benito 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, el 5% en San Simón y no se cuenta con este servicio en Zacatepec, Rincón de Jaimes, Rincón de López y Rincón de Aguirre.

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 el 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.

En la localidad existen vialidades importantes como son: la Av. 27 de Septiembre, Av. Benito Juárez, Av. Independencia, Av. 16 de Septiembre, Aquiles Serdán, Morelos y Josefa Ortíz de Domínguez.

Las dimensiones de estas vialidades fluctúan entre los 9 y los 20 metros, siendo las calles más amplias al interior de la localidad; la Av. 27 de Septiembre, Josefa Ortíz de Domínguez, Av. Benito Juárez y Av. Independencia, que a su vez constituyen los principales ejes viales de la localidad.

Los puntos de mayor conflicto vial 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.

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

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 y cuenta con su terminal.

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 y salud).

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

2.5. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.

La localidad está compuesta por un área urbana de forma irregular, forma que obedece a la topografía existente. El área urbana tiene una superficie de 202.96 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: Barrios de San Simón, Zacatepec, Rincón de Jaimes, Rincón de López, Rincón de Aguirre y la Zona Centro, Colonia Sánchez, Hidalgo, México 68. En la zona centro predomina el uso mixto (comercial-servicios, comercial-vivienda y servicios-vivienda). La densidad bruta es de 188 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 Ortíz 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 retículo irregular; en el que se define la vialidad primaria (calles de acceso a la localidad y a las que comunican a 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 de 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 Bejucos, 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 a lo largo de la carretera con destino a Amatepec y al CETIS.

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. USO DEL SUELO.

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

Usos del Suelo	Superficie en Hectáreas	Porcentaje
Vivienda	110.90	54.66%
Comercio	21.43	10.56%
Servicios	37.67	18.56%
Recreación	15.55	7.64%
Vialidad	17.41	8.58%
Superficie Total	202.96	100.00%

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

2.5.2. CARACTERISTICAS DEL EQUIPAMIENTO Y LOS SERVICIOS URBANOS.

La Cabecera Municipal concentra la mayoría de los servicios y equipamiento de la Región IV Tejupilco, lo que provoca que las localidades circunvecinas y los Municipios de Amatepec, San Simón de Guerrero, Temascaltepec 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	DEFICIT
EDUCACION			
1991			
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			
Clínica Hospital (IMSS)	Consultorio	7	-
Clínica Hospital (SSA)	Consultorio	3	-
Clínica Rural (IMSS)	Consultorio	3	-

Clínica Regional (ISSEMYM)	Consultorio	3	-
Consultorio (ISSSTE)	Consultorio	1	-
Cruz Roja	Consultorio	1	-

COMERCIO Y ABASTO

Tienda CONASUPO	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

Oficinas 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+	2.	720,000	-

ADMINISTRACION, SEGURIDAD Y JUSTICIA

Palacio Municipal*	M2.	880	340
Centro de Justicia	M2.	300	-
Centro de Servicios Administrativos **	M2.	800	-

* 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

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 dispersa como son: CEAS, Residencia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Administración de Rentas, FOMECA, Oficinas de Policía y Tránsito, Junta Local 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 posada 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 3,707 viviendas; su densidad domiciliaria es de 5.66 hab./viv. 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 siguientes materiales en sus diferentes elementos: MUROS: tabique, tabicón, block o similar; PISOS: cemento o firme, mosaico o similar haciendo notar que estos elementos son de buena calidad y está en buen estado de conservación. Este tipo de vivienda representa el 28% (1,038) 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 firme, mosaico o similar. Requieren atención por deficiencia en alguno de estos elementos, siendo el 55% (2,039) del total existente.

La vivienda precaria, es el resultado de la combinación de los siguientes materiales en sus diferentes elementos; MUROS: lámina de cartón, carrizo, palma o madera, teja, lámina de asbesto o similar; y en PISOS: tierra. Presenta deterioro en algunas de sus partes requiriendo atención inmediata y/o reposición. Este tipo de vivienda está representando el 17% (630) del total existente.

En la actualidad existe un déficit de vivienda calculado en 114.

2.5.4. IMAGEN URBANA.

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

La imagen urbana que presenta Tejupilco se estructura a partir de los elementos arquitectónicos del Centro Histórico Administrativo, cuyo estilo es predominante 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 modernistas modifican la imagen de conjunto.

En la localidad existen bordes como son: los naturales, que son los arroyos localizados al oriente y poniente del Centro de Población.

Se tienen dos tipos de vialidad; la interurbana que es la que comunica e integra 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 Avenida 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 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. PROBLEMATICA Y PERSPECTIVAS

Datos Generales

Actualmente la localidad cuenta con una población de 18,982 habitantes, la población esperada para el año 1995 es de 21,431 y para el año 2000 de 24,941 habitantes.

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

La población económicamente activa (P.E.A.) representa el 24.61% de la población total. Su distribución por sectores es la siguiente: sector primario 9.64%, sector secundario 19.99% y sector terciario 62.45%.

Problemática Urbana

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

Exceptuando Rincón de López, el resto de la población cuenta con el servicio de agua potable y energía eléctrica. En cuanto a la dotación del servicio de energía eléctrica presenta problemas debido a variación de voltaje.

El servicio de drenaje es el que constituye mayor problema en la localidad, ya que la red existente se encuentra azolvada 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 servicios son el Barrio San Simón, Zacatepec, Rincón de Jaimes, Rincón de López, Rincón de Aguirre, 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 Zihuatanejo 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 sólo 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, asimismo, Rincón de López el cual es un asentamiento precario sin carácter propio.

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 Rastro Mecanizado
- Una Unidad Básica de Abasto
- Una Agencia de Correos
- Una Administración de Telégrafos
- Teléfonos Públicos
- Jardines Vecinales
- Un Parque Urbano

- Una Estación de Bomberos
- Policía Municipal
- Para Servicios de Apoyo al Sector Agropecuario y Forestal:

Banrural, Seguro Agrícola (ANAGSA), Centro de Asistencia Agropecuaria y Forestal (estos se ubicarán en el Edificio de CROSA) Centro de investigación Agropecuaria y Forestal y Centro de Distribución.

- Centro de Servicios Administrativos (CROSA):

3. ESTRATEGIA GENERAL DE 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 centro de apoyo a las actividades agropecuarias de la región sur de la Entidad.

Los efectos de la concertación 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, 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 de rama 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 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 retención 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 dimensiones medias y centros integradores que apoyen al desarrollo del medio rural.

3.3. OBJETIVOS.

Es necesario el establecimiento inmediato de acciones de planeación que contribuyan 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 comercial 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.
- Complementar 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 Tejupilco; 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 el año 2000.

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
Distritos Habitacionales Urbanos
Un Centro Urbano Administrativo Municipal
Zonas de Equipamiento
Zonas de Preservación Ecológica:
- Parque Urbano
- Zona Agropecuaria.

El Plan precisa los límites de las zonas legalmente.

3.4.1. CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.

ZONAS DE EQUIPAMIENTO. En las cuales se albergarán los siguientes elementos de servicio.

Centro Regional de Servicios para el Desarrollo Social, con un área aproximada de 23.23 hectáreas. Concentra los servicios de cobertura regional de educación, cultura, recreación y salud.

Con el objeto 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. concentrará el equipamiento para la Administración Pública, Municipal y Privada, para la educación, cultura, recreación y cultura. Permitirá el uso habitacional de alta densidad de su perímetro.

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

Centro Regional de Servicios Administrativos. CROSA, Ocupará un área de 2 has.

Concentrará equipamiento para la Administración Pública, Estatal o Federal o 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.

DISTRITOS HABITACIONALES. Integrados por las Colonias que se localizan en la periferia inmediata al Centro Histórico, Colonia México 68, Colonia Sánchez, Colonia Hidalgo y Centro. Y por los Barrios de San Simón con un área de 7 hectáreas localizado en la parte noreste del Centro de Población, Barrio de Zacatepec con un área de 42 hectáreas y localizado en la parte sureste del Centro de Población, Barrio Rincón de Jaimes con un área de 21 hectáreas y localizado en la parte sureste del Centro de Población, para los cuales el Plan define la saturación y consolidación de éstos como zona cuyo uso predominante del suelo será habitacional de intensidad media, permitiendo la mezcla con usos de comercio recreativos y de servicio. Así como los Barrios de Rincón de López que ocupa un área de 32.8 hectáreas y localizado en la parte nororiente del Centro de Población y Rincón de Aguirre con un área de 22.6 hectáreas y localizado en la parte oriente del Centro de Población par los cuales el Plan define su consolidación como zona cuyo uso de suelo predominante será habitacional de intensidad baja permitiendo la mezcla con usos de comercio, recreación y de servicios.

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.

CENTRO HISTORICO. 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.

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 alta compatible con comercio y servicios.

El entorno del Centro de Población contiene las áreas de preservación Ecológica, que el Parque Urbano y la Zona Agropecuaria (ver plano E-3). El Plan también establece 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

3.5.1. SUELO

- Establecer un límite físico definitivo al crecimiento urbano, colocando elementos de identificación, delimitando 331.66 hectáreas de suelo urbano y urbanizable.
- Vigilar y mantener las señales de identificación del Límite de Crecimiento.

- Constituir la reserva territorial para el establecimiento del Parque Urbano.
- Propiciar la saturación de predios baldíos y la redensificación en las zonas de los Distritos Habitacionales.
- Regularizar la tenencia de la tierra en el Barrio de Rincón de López.

Vivienda

- Desarrollar 114 acciones de vivienda a corto plazo.
- Desarrollar programas de mejoramiento para 2,039 viviendas en todo el centro de población.

3.5.2 INFRAESTRUCTURA

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

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 el crecimiento urbano.

3.5.3 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.

3.5.4 EQUIPAMIENTO.

- 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-5

- 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

3.5.5 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 en el Río Tejupilco.
- Reforestar y preservar las márgenes del Río Tejupilco

3.5.6 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.

3.5.7 PATRIMONIO HISTORICO 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.

3.5.8 PLANEACION

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

3.5.9 PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD.

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

3.5.10 ATENCION Y PREVENCION 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 el plano E-3 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-3) 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 se 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 el plano E-3 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 DE EXPRESION	ZONAS O PREDIOS				G.R
	1	2	3	4	
UNIDADES DE					

Altura máxima de construcción sin incluir tinacos	En niveles a partir del nivel de calle en metros	2 6.0	2 6.0	3 9.0	3 9.0	2 6.0
Superficie máxima del lote para construir.	Porcentaje del área del lote.	30	70	70	80	5
Lote mínimo que se autorizará en subdivisiones.	Frente en metros. Sup. en M2.	20 600	10 250	10 200	7 120	25 5000

1/. La numeración de zonas corresponde al plano de estrategia E-3 (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

- Habitación	Unifamiliar	Plurifamiliar
. Hasta 65 M2.		
. De 66 a 100 M2.	1	
. De 101 a 150 M2.	2	
. De 151 a 250 M2.	2	
. Más de 250 M2.	3	
	4	
- Servicios	Autos/Unidad	Observaciones
- Administración		
. Oficinas de Gobierno	1/30 M2	Sup. Const.
. Financieras y sucursales	1/20 M2	Sup. Const.
. Oficinas Profesionales, Administrativas y Agencias.	1/30 M2	Sup. Rent.
- Comercio		
. Almacenes, Bodegas y Depósitos	1/75 M2	Sup. Cub.
. Depósitos de Gas y Combustible terreno.	1/300 M2	Area Total
. Gasolineras	1/150 M2	Area Total
. Rastro y Módulo de Abasto	1/150 M2	Sup. Cub.

	AUTOS/UNIDAD	OBSERVACIONES
. Abarrotes, comida elaborada, ropa, calzado, artículos domésticos, libros, revistas, farmacias, ferreterías, materiales de const., carnicerías, frutas y legumbres, etc. De menos de 50 M2 de exposición y venta De más de 50 M2 de exposición y venta	No requiere 1/30M2	 Sup.deExposición y venta.
. Tienda departamental	1/39 M2	Sup.de.Exposición y venta.
. Mercados . Talleres de reparación de lavado y lubricación de vehículos	 1/60M2	 Sup. Cub.
- Educación y Cultura . Jardines de niños, primarias . Secundarias . Archivos y Bibliotecas	1+1 auto/aula 1+2 auto/aula 1/40 M2	 Area.de.lectura.
. Templos y lugares para culto	1/40 M2	Area.Cub-para usuarios
- Servicios para la Recreación.		
. Cafés y fondas mayores de 60 M2.	1/15 M2	Area de Atención al Púb.
. Restaurantes mayores de 50 M2.	1/15 M2	Area de Atención al Púb.
. Cantinas y bares mayores de 50 M2.	1/7.5 M2.	Area de Atención al Púb.
. Teatros, cines, auditorios, salas de conciertos y centros de convenciones	1/10 especta- dores	
. Teatros al aire libre - ferias y circos	1/15 especta- dores	

AUTOS/UNIDAD OBSERVACIONES

. Centros comunitarios y culturales	1/30 M2	Sup. Const.
. Centros sociales	1/30 M2	Sup. Const.
. Canchas deportivas	1/75 M2	Area de cancha
. Clubes deportivos	1/62 M2	Area total de inst.
. Plaza de toros y lienzos charros	1/15 especta- dores.	
- 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. Const
- Industria		
. Agroindustria separada, vecina y mezclada	1/125 M2	Sup. Cub.
- Espacios Abiertos		
. Plazas, explanadas jardines, parques regionales y nacionales	1/1000 M2	AreaTotal del. terre

- En los establecimiento 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 o intensidad de uso.

- Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberán establecer el acceso a su estacionamiento respectivo por esta última calle.

- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecido, 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 cordón; 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 ADOPTADAS PARA LA DOTACION 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

3.6.5. SERVICIOS MINIMOS DE INFRAESTRUCTURA**Agua Potable**

Dotación por medio de hidrantes públicos uno por cada diez viviendas.

Drenaje Sanitario

Dotación de red de drenaje conectada a un colector general.

3.6.6. SERVICIOS MINIMOS DE EQUIPAMIENTO

	Sup. del terreno.	Sup. Const.	Pob. Serv.	Prioridad		
				A	B	C
EDUCACION						
Licenciatura Escuela de Artes y Oficios.	17,640 m ²	25,292 m ²	2170,000	X		
	3,600 m ²	1,200 m ²	170,000	X		
CULTURA						
Biblioteca Municipal.	1,930 m ²	770 m ²	54,000	X		
Teatro	3,175 m ²	1,270 m ²	116,160			X
Museo	3,900 m ²	1,950 m ²	136,000			X
COMERCIO						
Centro Comercial.	7,200 m ²	2,800 m ²	170,000	X		
ABASTO						
Unidad Básica de Abasto.	19,920 m ²	9,071 m ²	136,000	X		
COMUNICACIONES.						
Agencia de Correos.	1,496 m ²	680 m ²	136,000	X		
Administración de Teléfonos Públicos	816 m ²	408 m ²	136,000	X	X	
TRANSPORTE						
Terminal de Autobuses Foráneos.	12,138 m ²	3,640 m ²	136,000	X		
RECREACION						
Jardín Vecinal.	5,000 m ²	125 m ²	5,000	X		
Jardín Vecinal.	5,000 m ²		5,000	X		
Jardín Vecinal.	5,000 m ²		5,000			X
Parque Urbano.	5,000 m ²		5,000	X		
ADMINISTRACION, SEGURIDAD Y JUSTICIA.						
Ampliación Palacio Mpal.	1,000 m ²	340 m ²	170,000	X		
CROSA	20,000 m ²		170,000	X		

SERVICIOS

Estación de Bomberos.	612 m2	201 m2	136,000	X
Policía Municipal.	2,040 m2	816 m2	136,000	X
Cuartel Militar.	2,500 m2		170,000	X

3.6.7. NORMAS BASICAS DE VIVIENDA

- Los materiales empleados en la vivienda serán preferentemente: piedra o concreto en cimientos; adobe y/o tabique-tabicón en muros; teja o concreto armado en techos.
- Las dimensiones mínimas de un cuarto habitacional no podrán ser menores a 3 X 3 m., con una altura libre a su interior mayor a 3 m.
- La orientación de las ventanas de las viviendas serán preferentemente de sureste a suroeste.
- Los cubos de luz para una altura máxima de 4 metros serán de 2.50 X 2.50.

3.6.8. NORMAS BASICAS DE DISEÑO URBANO.**Del Mobiliario Urbano.**

- . Todas las manzanas tendrán letreros del: sentido del tránsito vehicular, nombre de la calle y número de la vivienda. Su altura máxima sobre la pared será de 4.50 m. y su diseño será homogéneo en cuanto a forma, color y motivos alfanuméricos.
- . Todos los locales comerciales y demás servicios presentarán sobre fachada un letrero de lámina de 1 m. X 50 cm. (fondo beige, marco negro y letras coloniales en blanco) en posición vertical, no se permitirá exponer cualquier tipo de propaganda publicitaria sobre fachadas incluyendo puertas o ventanas.
- . Los nodos públicos contarán con elementos de vegetación, zonas de estar (bancas), un buzón, un basurero por cada 200 m2. y un teléfono público.

3.6.9. RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES.

Dentro de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, se marcarán las restricciones federales y estatales de elementos naturales o de infraestructura existentes o en proyecto que afecten aun predio (capítulo VIII artículo 122 de la Ley de Asentamiento Humanos del Estado).

Las restricciones constituyen un espacio libre de construcción que protegen de cualquier riesgo provocado por algún elemento natural o artificial, como pueden ser el Río Tejupilco y arroyos que cruzan la localidad. Asimismo preve el espacio para futuras ampliaciones de carreteras y vialidades primarias propuestas.

Los elementos con áreas de restricción son los siguientes:

Carreteras, vialidades primarias, ríos. A la línea de energía eléctrica y telégrafos, localizados dentro del área urbanizable del Centro de Población no se les marcará ninguna restricción, en virtud de que pueden ser movibles.

Cada una de las restricciones tienen su fundamentación jurídica o técnica señalada por las instituciones y organismos responsables de su determinación como son: C. F. E., SARH, Junta Local de Caminos y la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda. La base legal está referida "Prontuario Jurídico sobre Restricciones de Uso del Suelo".

Las secciones referidas y marcadas en el plano E-5 del anexo gráfico, incluyen tanto el lado izquierdo y derecho del eje del elemento. En caso de los ríos, la restricción se cuenta a partir del nivel de aguas máximas extraordinarias (n.a.m.e.).

Por disposición de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, en su título quinto, capítulo VI, artículo 8 se sumará a cada lado de las restricciones federales, un mínimo de 10 metros de restricción estatal.

Para el Centro Histórico y las áreas de preservación ecológica se define una restricción de construcción condicionada a lo que marque la tabla de "Clasificación de Uso del Suelo", que también forma parte del Plan.

EPILOGO

"Los planos de que consta el Plan y que forman parte integrante del mismo, se encontrarán para su consulta en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de México, así como en las oficinas de Desarrollo Urbano y Estatales y Municipales correspondientes.

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

- E-1 Clasificación del Territorio
- E-2 Estructura Urbana.
- E-3 Usos y Destinos del Suelo.
- E-4 Vialidades.
- E-5 Acciones Prioritarias.

En razón de lo estipulado por la Ley de Asentamientos Humanos, el presente documento es el resultado de la Planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Tejupilco de Hidalgo 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 popular, por intermedio de la Comisión Municipal de Planeación y Desarrollo aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Tejupilco de Hidalgo el día 3 de Enero de 1992.

CERTIFICO que el presente documento es la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Tejupilco, aprobado por la H. "LI" Legislatura del Estado, en sesión de fecha 9 de Abril de 1992.

Toluca, Estado de México a 10 de Abril de 1992.

EL OFICIAL MAYOR DE LA H. CAMARA DE DIPUTADOS

LIC. JAVIER GARCIA VALENCIA.
RUBRICA