



GACETA DEL GOBIERNO



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

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXIII

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 31 de enero del 2002
No. 22

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

DECRETO NUMERO 58.- POR EL QUE SE MODIFICA EL PLAN CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEOTIHUACAN, MEXICO.

EXPOSICION DE MOTIVOS.

DICTAMEN.

PLAN CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE TEOTIHUACAN.

SUMARIO:

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTURO MONTIEL ROJAS, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de México, a sus habitantes sabed:

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

DECRETO NUMERO 58

LA H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO

DECRETA:

ARTICULO UNICO.- Se aprueban e introducen al Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, cuya última versión fue publicada en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 25 de marzo de 1993, las modificaciones que tienen por objeto:

I. Fomentar el ordenamiento territorial a través de la delimitación, reubicación y crecimiento de las mismas;

II. Revisar en el centro de población estratégico las condiciones de la infraestructura y los servicios públicos para desafectar deficiencias y poder ampliar, mejorar o crear lo necesario para el desarrollo urbano;

III. Promover la zona industrial a empresas no contaminantes y que utilicen poco consumo de agua para la conservación de ambiente, además de ordenar su crecimiento y garantizar las condiciones necesarias del trabajo, para la población del municipio;

-
- IV.** Desarrollar acciones encaminadas a impulsar el turismo en el centro de población por medio del mejoramiento y creación de infraestructura y servicios;
- V.** Proteger las zonas arqueológicas del crecimiento urbano;
- VI.** Preservar el medio ambiente del centro de población a través de la creación de zonas de restricción o amortiguamiento para detener el crecimiento urbano y preservar áreas destinadas a la actividad agrícola, forestal, de recarga de acuíferos y usos especiales;
- VII.** Actualizar las cifras de población a fin de determinar las necesidades actuales y futuras de suelo, vivienda y servicios, de acuerdo a los resultados definitivos del censo de población y vivienda 1995, (COESPO);
- VIII.** Reactivar las principales actividades productivas que se desarrollen en el centro de población;
- IX.** Impulsar la potencialidad turística del centro histórico y cultural a través de un corredor turístico y de servicios Teotihuacán- Acolman;
- X.** Ampliar el límite del centro de población pasando de una superficie de 4,095.9 a 8,273.2 hectáreas;
- XI.** Impulsar una imagen urbana con relación a la vocación turística de la zona arqueológica en la cabecera municipal;
- XII.** Controlar y normar los asentamientos ubicados en las áreas restringidas por el INAH, previendo que para su autorización exista un dictámen emitido por la misma;
- XIII.** Crear un programa de ayuda a la vivienda en condiciones precarias, principalmente en las localidades de Zacualuca, Atlatongo, San Agustín, San Isidro, San Lorenzo y el barrio Purificación;
- XIV.** Articular un sistema vial que permita el fácil acceso a las distintas zonas del centro de población;
- XV.** Proporcionar los espacios para la construcción de equipamientos principalmente en las zonas a redensificar;
- XVI.** Ampliar los servicios a las zonas contempladas como urbanizables, conforme se vaya requiriendo según lo planeado; y

XVII. Realizar acciones de reforestación en las zonas con problemas ambientales que se localicen en el noroeste de la cabecera municipal.

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

PRIMERO.- Publíquese el presente decreto en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y la versión íntegra y actualizada del Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México.

SEGUNDO.- El presente decreto y la versión íntegra y actualizada del Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" y serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y en el Archivo de Planes de Desarrollo Urbano.

TERCERO.- Las licencias, autorizaciones y permisos sobre utilización de predios o construcción de obras que se refieren a los inmuebles comprendidos en el Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, y que al momento de expedirse el presente decreto se encuentren en trámite, deberán apegarse a lo establecido por sus disposiciones.

CUARTO.- El ayuntamiento de Teotihuacán, México, deberá dar amplia difusión al presente Plan de Centro de Población Estratégico, en el ámbito de su competencia.

Lo tendrá 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, capital del Estado de México, a los cinco días del mes de diciembre del año dos mil uno.- Diputado Presidente.- C. José Ramón Arana Pozos.- Diputados Secretarios.- C. Antonio Cabello Sánchez.- C. Benjamín Barrios Landeros.- Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., a 31 de enero del 2002.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO

ARTURO MONTIEL ROJAS
(RUBRICA).

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

MANUEL CADENA MORALES
(RUBRICA).

Toluca de Lerdo, México,
26 de junio de 2001.

**CC. DIPUTADOS SECRETARIOS DE LA
H. "LIV" LEGISLATURA DEL ESTADO
P R E S E N T E S**

En ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, se somete a la consideración de esa H. Legislatura, por el digno conducto de ustedes, iniciativa de decreto por el que se modifica el Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, conforme a la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

Mediante decreto número 85 de la "XLIX" Legislatura del Estado, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 21 de abril de 1986, se aprobó el Plan de Centro de Población Estratégico de San Juan Teotihuacán, conforme al cual el Gobierno del Estado y el Municipio de Teotihuacán, México, participan conjunta y coordinadamente en el control, ordenación y regulación de ese centro de población, el cual fue modificado mediante decreto número 197 de la "LI" Legislatura Local, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 25 de marzo de 1993.

El Ayuntamiento de Teotihuacán, México, en sesión de cabildo de fecha 21 de febrero de 2000, aprobó entre otras modificaciones al Plan de Centro de Población Estratégico de San Juan Teotihuacán, las referentes a la actualización de cifras de población con respecto a las necesidades actuales y futuras de suelo, vivienda, agua potable, drenaje, electrificación, vialidad y equipamiento urbano; la incorporación al proceso ordenado del crecimiento urbano; la determinación de los límites de crecimiento urbano; la conservación del área de preservación agrícola y recuperación del ecosistema; el establecimiento de una franja de amortiguamiento y protección entre la zona urbana y los usos agrícolas y forestales; el establecimiento de una política de redensificación de predios baldíos y la conservación de las áreas destinadas a parque; asimismo, determinó cambiar la denominación al Plan, para quedar como Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, con el propósito de adecuar su referencia a las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Bando de Policía y Buen Gobierno.

El Municipio de Teotihuacán, México, ha experimentado en los últimos años un importante fenómeno de bajo crecimiento económico y ocupación de suelos no aptos para el desarrollo urbano entre los que se encuentran las zonas protegidas de monumentos arqueológicos, debido a los procesos migratorios que presenta esta zona del Estado, el cual se deriva del bajo desarrollo económico y de las actividades productivas que se generan en la zona.

Estas circunstancias propician una demanda muy importante de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y en general de todos los servicios urbanos que requiere la población; sin embargo, el desarrollo urbano se caracteriza por su gran dinamismo, lo que implica la necesidad constante de llevar a cabo tareas de planeación y de revisión permanente del comportamiento de dichos procesos.

Las modificaciones al Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, fueron consultadas con las diversas representaciones de participación ciudadana de ese municipio, emitiendo su opinión favorable, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 29 fracción II y 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

El Ayuntamiento de Teotihuacán, México, se ha dirigido al Ejecutivo a mi cargo, para solicitar sea el conducto ante la Legislatura del Estado, para presentar la iniciativa de decreto respectiva.

Por lo expuesto, se somete a la consideración de ese H. Cuerpo Legislativo la presente iniciativa, a fin de que, si la estima correcta, se apruebe en sus términos.

Reitero a ustedes las seguridades de mi atenta y distinguida consideración.

**SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE MEXICO**

**ARTURO MONTIEL ROJAS
(RUBRICA).**

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

**MANUEL CADENA MORALES
(RUBRICA).**

Honorable Asamblea.

Por encomienda de la Presidencia de la Legislatura, fue remitida a las Comisiones de Dictamen de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y de Legislación y Administración Municipal, para su estudio y formulación del dictamen correspondiente, Iniciativa de Decreto por el que se modifica el Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México.

Consecuentes con la tarea encomendada y con fundamento en lo señalado en los artículos 68, 70 y 72 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, en congruencia con lo dispuesto en los artículos 70, 73, 75, 78, 79 y 80 del Reglamento del Poder Legislativo del Estado Libre y Soberano de México, las comisiones enunciadas emiten el siguiente:

D I C T A M E N**ANTECEDENTES**

El titular del Ejecutivo Estatal, en uso de las facultades que le confieren los artículos 51 fracción I y 77 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, sometió a la aprobación de la Legislatura la iniciativa de decreto que se dictamina.

Dentro de lo expuesto por el autor de la iniciativa para sustanciar su propuesta, encontramos razones, cuya referencia en este dictamen es fundamental para el mejor conocimiento de la justificación y pertinencia de las modificaciones al Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán.

Menciona que mediante decreto número 85 de la "XLIX" Legislatura del Estado , publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 21 de abril de 1986, se aprobó el Plan de Centro de Población Estratégico de San Juan Teotihuacán, conforme al cual el Gobierno del Estado y el Municipio de Teotihuacán, México, participan conjunta y coordinadamente en el control, ordenación y regulación de ese centro de población, el cual fue modificado mediante decreto número 197 de la "LI" Legislatura Local, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 25 de marzo de 1993.

Puntualiza que el Ayuntamiento de Teotihuacán, México, en sesión de cabildo de fecha 21 de febrero de 2000, aprobó entre otras modificaciones al Plan de Centro de Población Estratégico de San Juan Teotihuacán, las referentes a la actualización de cifras de población con respecto a las necesidades actuales y futuras de suelo, vivienda, agua potable, drenaje, electrificación, vialidad y equipamiento urbano; la incorporación al proceso ordenado del crecimiento urbano; la determinación de los límites de crecimiento urbano; la conservación del área de preservación agrícola y recuperación del ecosistema; el establecimiento de una franja de amortiguamiento y protección entre la zona urbana y los usos agrícolas y forestales; el establecimiento de una política de redensificación de predios baldíos y la conservación de las áreas destinadas a parque; asimismo, determinó cambiar la denominación al Plan, para quedar como Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, con el propósito de adecuar su referencia a las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Bando de Policía y Buen Gobierno.

Precisa que el Municipio de Teotihuacán, México, ha experimentado en los últimos años un importante fenómeno de bajo crecimiento económico y ocupación de suelos no aptos para el desarrollo urbano entre los que se encuentran las zonas protegidas de monumentos arqueológicos, debido a los procesos migratorios que presenta esta zona del Estado, el cual se deriva del bajo desarrollo económico y de las actividades productivas que se generan en la zona.

En este contexto agrega que estas circunstancias propician una demanda muy importante de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y en general de todos los servicios urbanos que requiere la población; sin embargo, el desarrollo urbano se caracteriza por su gran dinamismo, lo que implica la necesidad constante de llevar a cabo tareas de planeación y de revisión permanente del comportamiento de dichos procesos.

Por lo que hace a las modificaciones al Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México, refiere que fueron consultadas con las diversas representaciones de participación ciudadana de ese municipio, emitiendo su opinión favorable, dando cumplimiento a lo establecido en los artículos 29 fracción II y 33 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.

Asimismo, destaca que el Ayuntamiento de Teotihuacán, México, le solicitó sea el conducto ante la Legislatura del Estado, para presentar la iniciativa de decreto respectiva.

CONSIDERACIONES

Estimando que el Plan de Centro de Población vigente fue aprobado el 23 de marzo de 1993; y que para tal fecha Teotihuacán contaba con una población de 32,459 habitantes, es evidente que su normatividad, ha sido rebasada en sus alcances originales, considerando que el límite de centro de población solo cubre la cabecera municipal, en la cual las áreas consideradas como no urbanizables se han incorporado al área urbana actual.

Los integrantes de las Comisiones de Dictamen apreciamos que el municipio de Teotihuacán ha vivido en los últimos años un importante fenómeno de crecimiento económico y ocupación de suelos no aptos para el desarrollo urbano entre los que se encuentran las zonas protegidas de monumentos arqueológicos, debido a los procesos migratorios que presenta esta zona del estado, estas circunstancias conllevan también a una demanda muy importante de vivienda, suelo, infraestructura, equipamiento y todos los servicios urbanos que requiere la población, sin embargo el desarrollo urbano se caracteriza por su gran dinamismo, lo que implica la necesidad constante de llevar a cabo tareas de planeación y revisión permanente del comportamiento de dichos procesos.

En este orden, coincidimos en la necesidad de adecuar el ordenamiento urbano para el municipio incorporando al límite de centro de población la cabecera municipal y demás localidades que conforman el municipio pasando de una superficie de 4,096 has. Que actualmente tiene el plan a 8,273.2 hectáreas que es el total municipal.

Juzgamos procedentes las modificaciones, pues, a través de las mismas se favorecerán importantes acciones concernientes al ordenamiento que la regulación del desarrollo urbano, en el municipio de Teotihuacán, entre otras:

- Amplía el límite de centro de población (4,096 has. A 8,273.2 has.)
- Incorpora nuevas áreas urbanas de 823 has. a 795.9 has. urbanizables de 322 has. a 1247.14 has. Y no urbanizables de 2951 has. a 6230.16 has.
- Preserva las zonas consideradas como no urbanizables a través de la creación de franjas de amortiguamiento en zonas de restricción al crecimiento urbano sobre todo a las destinadas a las actividades agrícolas, forestales y de recarga de acuíferos.
- Promueve la zona industrial a empresas no contaminantes que utilicen poco consumo de agua, para la conservación del ambiente.
- Protege la zona arqueológica del crecimiento urbano, a través de la normatividad y control de los asentamientos ubicados en las áreas restringidas por el INAH, previendo que para su autorización exista un dictamen emitido por la misma.
- Impulsa la actividad turística del centro histórico y cultural a través de un corredor turístico y de servicios denominado Teotihuacán – Acolman.
- Impulsa una imagen urbana con relación a la vocación turística de la zona arqueológica en la cabecera municipal.
- Articula un sistema vial que permita el fácil acceso a las distintas zonas del Centro de Población.
- Amplía la zona militar ubicada al norte de la cabecera municipal.
- Impulsa y consolida la zona industrial ubicada al sur de la cabecera municipal donde se ubican industrias alimenticias de importancia nacional.
- Destina el suelo considerado por el INAH dentro de las zonas de protección arqueológica a la formulación de un plan parcial proyecto especial el cual permitirá con mayor detalle precisar los usos y destinos del suelo.

En relación con la formulación de estructura y presentación del plan, los integrantes de las Comisiones de Dictamen estimamos pertinente comentar lo siguiente:

Sugerimos que los proyectos de Planes de Centro de Población Estratégicos, en su formulación se apeguen a lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos respecto a los Planes de Desarrollo Urbano.

Es necesario que los proyectos en general complementen la información en todas sus partes, sin omitir temas básicos para la elaboración correcta de los planes y sugerimos recurran a fuentes actualizadas y confiables.

Es necesario que los diagnósticos de los proyectos se formulen con un nivel de detalle amplio, que permitan detectar con claridad la verdadera problemática de los centros de población. Sugerimos un desarrollo extenso sobre el análisis de temas que infieren en la parte propositiva de los planes.

Se sugiere como aspecto elemental para la elaboración de los planes, la participación social, conforme lo ordena la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para definir que los Planes efectivamente tengan una utilidad práctico-social.

Consideramos indispensable fijar una coherencia entre objetivos, políticas y estrategias y a su vez de éstos con los diagnósticos, ya que las estrategias propuestas son resultado de diagnósticos incompletos, poco veraces. Se sugiere profundizar el estudio en el contenido de los elementos que presentan las estructuras urbanas, a partir de los diagnósticos, de modo tal, que permitan concluir en la zonificación de usos y destinos del suelo en los centros de población.

Sugerimos que mediante la estrategia se determine la zonificación que debe contener los usos y destinos del suelo, con la normatividad correspondiente para los mismos, como lo ordena la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México para este nivel de Planes de Desarrollo Urbano y permitir a las autoridades municipales la adecuada administración sobre el desarrollo urbano de los centros de población.

De igual modo sugerimos la inclusión de programas que permitan llevar a cabo el desarrollo urbano de los centros de población e incluir asimismo los instrumentos necesarios que permitan su ejecución.

Se observa que los proyectos de Planes de Centro de Población Estratégicos son deficientes en su enfoque regional y en la conurbación metropolitana que les rodea, sin considerar que ello influencia su desarrollo, por lo que sugerimos que su formulación no sea de manera local, que ésta sea regional, ya que no se trata de un simple centro de población, sino de una metrópoli.

En términos generales, las sugerencias vertidas en el presente dictamen son en el sentido de anular algunas deficiencias que presentan los referidos planes en su formulación, buscando en todo caso una aplicatoriedad concebible.

Toda vez que las modificaciones propuestas concurren a la fijación de disposiciones básicas y necesarias para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos y para la conservación, mejoramiento y crecimiento del municipio de Teotihuacán, México, coincidimos en la pertinencia de la iniciativa y nos permitimos concluir con los siguientes:

RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Es de aprobarse la Iniciativa de Decreto por el que se modifica el Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, México.

SEGUNDO.- Se adjunta el proyecto de decreto para los efectos procedentes.

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en la ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil uno.

COMISIONES DE DICTAMEN**DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS****PRESIDENTE**

DIP. ANDRES MAURICIO GRAJALES DIAZ
(RUBRICA).

SECRETARIO

DIP. VICTOR MANUEL FLORES PEREZ

DIP. JOSE SUAREZ REYES
(RUBRICA).

DIP. CELSO CONTRERAS QUEVEDO
(RUBRICA).

PROSECRETARIO

DIP. FERNANDO FERNANDEZ GARCIA
(RUBRICA).

DIP. ISAIAS SORIANO LOPEZ
(RUBRICA).

DIP. ANDREA MARIA DEL ROCIO
MERLOS NAJERA
(RUBRICA).

LEGISLACION Y ADMINISTRACION MUNICIPAL**PRESIDENTE**

DIP. JUAN A. PRECIADO MUÑOZ
(RUBRICA).

SECRETARIO

DIP. FERNANDO FERREIRA OLIVARES
(RUBRICA).

DIP. CIRILO REVILLA FABIAN
(RUBRICA).

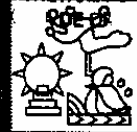
DIP. ANDRES MAURICIO
GRAJALES DIAZ
(RUBRICA).

PROSECRETARIO

DIP. ANGELICA MOYA MARIN
(RUBRICA).

DIP. MANUEL CASTAÑEDA RODRIGUEZ
(RUBRICA).

DIP. JUANA BONILLA JAIME
(RUBRICA).



PLAN CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE TEOTIHUACAN.

8 01

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

PRESENTACIÓN

BASES JURÍDICAS

EVALUACIÓN DEL PLAN 1993

DIAGNÓSTICO

MEDIO FÍSICO NATURAL

Delimitación del Área de Estudio

Ubicación Geográfica

Geología

Geomorfología

Clima

Hidrografía

Edafología

Uso del Suelo

Vegetación

Fauna

Alteraciones al Medio Natural

Zonas Aptas y no Aptas al Desarrollo Urbano

DEMOGRAFÍA Y DINÁMICA SOCIAL

Crecimiento Histórico Poblacional

Distribución Territorial de la Población

Distribución de la Población por Grupos Quinquenales

Migración

Población Económicamente Activa

Actividades Económicas Predominantes

Rangos de Ingreso

ESTRUCTURA URBANA

Uso Actual del Suelo y Reserva Territorial

Equipamiento Urbano

Vivienda

Imagen Urbana y Patrimonio Histórico y Cultural

INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

Agua Potable

Drenaje y Alcantarillado

Alumbrado Público

Energía Eléctrica

VIALIDAD Y TRANSPORTE

Vialidad

Transporte

PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS:

RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

RIESGOS URBANOS

INDICE

(*) Para localizar el contenido dentro del documento, abra el
en No. De línea en la columna derecha de las hojas.

CONTENIDO**ESTRATEGIA****CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN****ESTRATEGIA GENERAL**

Tesis Generales
Elementos Estratégicos
Programas Prioritarios

OBJETIVOS GENERALES**OBJETIVOS PARTICULARES****ESTRUCTURA URBANA PREVISTA**

Clasificación de los Elementos Estructuradores
Usos y Destinos del Suelo

POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCIÓN**NORMAS**

Normas sobre Usos, Destinos e Intensidades
Requerimientos de Estacionamiento
Normas para la Dotación de la Infraestructura Vial
Servicios Mínimos de Infraestructura Básica
Servicios Mínimos de Equipamiento

INDICE

(1) Para localizar un contenido dentro del documento ubicar el No. De ficha en la esquina derecha de las hojas.

U1 Presentación.
U2 Bases Jurídicas.
U3 Evaluación del Plan 1993.

INTRODUCCIÓN.

1.- INTRODUCCION

1.1.- PRESENTACION.

El Valle Cuautitlán -Texcoco ha presentado en los últimos años un importante fenómeno de urbanización debido al crecimiento que en torno a la ciudad de México y a los municipios metropolitanos se ha presentado.

En el caso del municipio de Teotihuacan, este fenómeno también se está presentando, aunque no con la misma magnitud, ya que actualmente se está observando un notable proceso de urbanización originado por el incremento en las actividades económicas y principalmente por la ocupación de suelo para sectores de bajos ingresos.

Lo anterior ha originado que se dé un patrón de ocupación de suelo de manera anárquica, donde existen problemas de compatibilidad de usos y ocupación del suelo, así como carencia de servicios.

En la actualidad el uso urbano está presentando un notable incremento, ya que a éste se han ido incorporando nuevos asentamientos sobre áreas en las que anteriormente se practicaban las actividades agrícolas, como es el caso de las colonias Acatitla, Colalitla y ampliación Maquixco.

Asimismo, las tendencias de ocupación muestran un mayor crecimiento hacia la parte suroriente del Centro de Población, en la zona que limita con la zona arqueológica y San Martín de las Pirámides, sin embargo dadas las características histórico-culturales de la zona es importante restringir el crecimiento urbano, además de que dichas zonas se encuentran restringidas por el INAH, de acuerdo al decreto presidencial expedido en 1988.

Asimismo en las zonas centrales, tanto de la cabecera municipal como en las localidades de Zacualuca, San Lorenzo Tlalmimilolpan y San Francisco Mazapa **se está dando un proceso de consolidación del área urbana**, debido entre otros aspectos a que se cuenta con servicios básicos de infraestructura y equipamiento.

Estas circunstancias conllevan a que no obstante que el municipio cuente con un Plan de Centro de Población, el acelerado crecimiento poblacional y territorial hacen necesaria la actualización de las acciones que en este deban desarrollarse, a efecto de prever y controlar el crecimiento urbano.

Bajo estas consideraciones, el Plan tiene como objetivos fundamentales propiciar el ordenamiento territorial y de las actividades económicas en función de la potencialidad turística del municipio, conjuntando y coordinando al mismo tiempo las acciones de los distintos sectores para dar solución a la problemática urbana.

Entre las tesis principales para lograr la estrategia planteada se tienen las siguientes:

- Crear el corredor turístico y de servicios Teotihuacan - Acolman que permita integrar las actividades económicas del municipio con la vocación turística de la región.
- Orientar el crecimiento urbano hacia el poniente de la cabecera municipal y controlar y normar el crecimiento de las localidades limítrofes con la zona arqueológica.
- Integrar al Centro de Población a la ZMCM a través de los proyectos macroeconómicos definidos en los niveles superiores de planeación.

Así, el presente documento constituye la revisión y actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, que fuera aprobado por la Legislatura del Estado el 24 de agosto de 1993.

2. BASES JURÍDICAS

El Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, forma parte del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos del Estado y se fundamenta en los preceptos legales de los tres niveles de gobierno.

• Marco Jurídico Federal

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** señala en su Art. 115 que "los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales".

La **Ley Federal de Planeación**, establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo. Da a la planeación carácter permanente y sus disposiciones son de orden público e interés social.

La **Ley General de Asentamientos Humanos** menciona la importancia que tiene la Federación participe con los Estados y los Municipios en el establecimiento de la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso. Además, determina las atribuciones de los gobiernos municipales destacando la formulación, aprobación y administración de los planes y programas de desarrollo urbano y los procedimientos para la aprobación y ejecución de dichos planes y programas.

• Marco Jurídico Estatal

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México** indica en su artículo 89 como algunas obligaciones del Poder Ejecutivo Estatal el "...planear y conducir el desarrollo integral del Estado, así como establecer procedimientos de

participación y consulta popular y criterios para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo".

Los artículos 142 y 154 indican atribuciones específicas del Ayuntamiento.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal faculta a la secretaría de Finanzas y Planeación para establecer congruencia entre los programas de desarrollo socioeconómico del gobierno del Estado con los de la administración pública federal y la de los municipios de la entidad.

La Ley de Planeación del Estado de México indica la forma en que debe elaborarse, aplicarse y darse seguimiento al Plan de Desarrollo Municipal, que será el punto de partida para la elaboración del correspondiente plan de desarrollo urbano.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en su título tercero se refiere al Sistema de Planes de Desarrollo Urbano el cual indica el contenido de los planes de desarrollo urbano en sus diferentes modalidades especificando los procedimientos de elaboración, aprobación y modificación de los mismos.

Esa Ley establece en su artículo 22, los objetivos referentes al ordenamiento del territorio y el crecimiento, conservación y mejoramiento del Centro de Población y el conjunto de disposiciones incluidas en el Plan.

Finalmente, los planes y Decretos de la Legislatura y las Actas de Cabildo del H. Ayuntamiento que aprueben el Plan se sujetarán al Artículo 31 de la Ley, que también enuncia su publicación así como su observación.

La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente establece que el ordenamiento ecológico de cada sitio se llevará a cabo a través de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

• Marco Jurídico Municipal

La Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal establece en su Art. 7 que los municipios para el cumplimiento de sus fines, aprovechamiento de sus recursos, creación, desarrollo, reestructuración, conservación y mejoramiento de los centros de población, formulará planes y programas.

3. EVALUACIÓN DEL PLAN DE 1993

Según el Censo de Población y Vivienda de 1995, el municipio de Teotihuacan para este periodo cuenta con una población de 39,183 habitantes, lo que representó para el periodo 1990-1995 una tasa de crecimiento de 5.14. Por su parte, el anterior Plan de Centro de Población Estratégico de fecha 24 de agosto de 1993 sólo estimaba una tasa de 0.11%, lo que conduce a cambiar las proyecciones de población esperada para los años 2000 y 2010 a una población mayor a la anteriormente estimada.

En consecuencia, el objetivo propuesto para el control de la dinámica de crecimiento poblacional y territorial ha sido rebasado completamente, asimismo se ha incrementado la superficie del Centro de Población Estratégico, siendo esta de 4,095.9 has al total municipal que es de 8,273.2 has. Con ello se determina una densidad bruta de 5.19 y 5.5 viv/ha para los años 2000 y 2010 respectivamente.

De manera general, **uno de los principales problemas del plan anterior, es que éste ha sido rebasado en cuanto a los aspectos socioeconómicos y territoriales**; además de que dicho plan presenta contradicciones en cuanto a los datos planteados, de las cuales a continuación se mencionan algunas:

- En diagnóstico se plantea una superficie total del Centro de Población de 3,625 has, mientras que en la estrategia ésta es de 4,095.9 has.
- El área urbana en diagnóstico comprende una superficie de 629.75 has, mientras que para la estrategia ésta se incrementa a 823 has.
- En el apartado de vivienda se menciona que existen 5,704 viviendas y más adelante, dentro del mismo apartado, se menciona que son 5,003 viviendas.

De manera específica, la problemática que se ha detectado en el plan anterior, es la orientación del crecimiento urbano hacia el sur y oriente del Centro de Población, ya que existen zonas que por sus características geográficas no son aptas al desarrollo urbano, además de que algunas de estas zonas se encuentran restringidas para el crecimiento urbano por parte del INAH.

En lo que respecta a la estructura urbana y usos del suelo, principalmente en las zonas de usos especiales se nota una falta de control por parte de las autoridades, al permitir la construcción de viviendas en dichas áreas.

En contraste, los usos habitacionales de baja densidad se han mantenido conforme a lo establecido por el plan, ya que la mayoría de los predios tienen un promedio de 600 m², mientras que el corredor urbano de alta densidad necesita ser impulsado, porque aún presenta usos urbanos de baja densidad y predios mayores a los asignados en el anterior plan.

En cuanto al uso industrial, se ha observado un crecimiento significativo fuera del área prevista, afectando con ello zonas como son las de agricultura de riego, el parque urbano y una zona habitacional ubicada al sur del municipio. Como resultado, el objetivo de reubicación de la industria no se ha llevado a cabo adecuadamente.

II/1 Medio Físico Natural.
II/2 Demografía y Dinámica Social.
II/3 Estructura Urbana.
II/4 Infraestructura y Servicios.
II/5 Vialidad y Transporte.
II/6 Problemática y Perspectivas: Resumen de la Situación Actual.
II/7 Riesgos Urbanos.

DIAGNÓSTICO.

1. MEDIO FÍSICO NATURAL.**1.1 Delimitación del Área de Estudio.**

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan forma parte del sistema urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco. Se localiza al nororiente del estado de México, en la Región II Zumpango.

Sus límites geográficos son los siguientes: al norte con, Temascalapa y San Martín de las Pirámides al sur con Acolman, y Tepetlaoxtoc, al nororiente con San Martín de las Pirámides, al poniente con Tecámac y al oriente con Otumba y San Martín de las Pirámides.

El Plan de Desarrollo del Estado de México, de acuerdo a la vocación del municipio, lo ubica dentro de la Región II.3 denominada Zumpango Turística.

1.2 Ubicación geográfica.

El Centro de Población tiene una superficie de 82.73 km² que representan el 0.36% de la superficie estatal. Se ubica a una altitud promedio de 2,270 m.s.n.m.

Se localiza entre los 19° 39' 30" y los 19° 43' 00" de latitud norte y entre los 98° 48' 52" y los 98° 54' 12" de longitud oeste.

1.3 Geología.

La estructura geológica del municipio de Teotihuacan está compuesta principalmente por Toba basáltica y en menor proporción por Riolita, Ignea Extrusiva ácida y Andesita, y por una gran zona de suelo aluvial.

- **Toba basáltica:** Se localiza en la parte norte del municipio y abarca el 50% de la superficie municipal. Este tipo de rocas no presenta problemas a los asentamientos humanos.
- **Ígnea extrusiva ácida:** Este tipo de roca se localiza en las partes altas de los cerros Maninal y Colorado, ubicadas al norte del Centro de Población. Por las características de su composición y por su altitud, no son zonas aptas al desarrollo urbano, además de que en estos cerros se localizan tres fracturas.
- **Andesita:** Este tipo de rocas presenta posibilidades moderadas para el uso urbano. Se localiza una pequeña porción al poniente del municipio, en las localidades de Santiago Zacualuca y San Isidro.
- **Riolita:** Se localiza en una pequeña porción al sur del municipio, en los límites con Acolman y Tepetlaoxtoc. Por sus características, esta zona presenta pocas ventajas para el desarrollo urbano.
- **Aluvión:** Son el resultado del acarreo y depósito de materiales. Este tipo de suelo se ubica en una franja de oriente a poniente al centro del municipio. Presenta algunas limitaciones con relación a la capacidad de carga y vulnerabilidad sísmica, de tal manera que la zona presenta baja capacidad de carga, asimismo resulta ser altamente susceptible a los fenómenos sísmicos.

1.4 Geomorfología.

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se encuentra comprendido dentro de la provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico, se asienta sobre la cuenca del valle de México, y algunas zonas se encuentran en lo que anteriormente fue el lago de Texcoco.

Las zonas planas comprenden el 65% de la superficie total municipal, y se localizan principalmente en la zona central del municipio, cruzando en una línea de oriente a poniente.

En cuanto a las zonas elevadas, estas se encuentran ubicadas al norte y nororiente del Centro de Población. Estas áreas abarcan el 35% de la superficie territorial. Este tipo de zonas comprende desde pequeños lomeríos, con pendientes entre los 8 y 12%, hasta las grandes áreas cerriles, entre las que se encuentran: Maninal, cerro Colorado, Zacualuca y cerro San Agustín, con pendientes superiores al 15 por ciento.

¹ Ibídem.

² SPP. CETENAL. Carta Geológica. 1979.

1.5 Clima

El clima que se presenta en la mayor parte del territorio del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan corresponde al clima Seco semiárido Bs1 Kw(w)(i)g, el cual se localiza en toda la parte central del municipio.

Muestra una escasa oscilación térmica, con temperatura más elevada en el solsticio de verano, con régimen de lluvias en verano y precipitación pluvial en el invierno menor al 5% del total anual.

Otro clima existente es el templado sub-húmedo C(Wo) (W) b (i') g, el cual sólo abarca una pequeña parte del territorio municipal, localizada en la zona sureste, en los límites con Tecámac y otras dos porciones en la zona, que limita con San Martín de las Pirámides, al norte del municipio.

La precipitación media anual es de 574 mm con lluvias entre los meses de mayo y octubre, que resulta ser escasa para mantener una agricultura próspera basada en el temporal.

Respecto a los vientos dominantes, en la mayor parte del Valle de México provienen del noreste con dirección oeste. Presenta una temperatura media anual de 14 °C.

• CUADRO 1
Aspectos Climáticos

CARACTERÍSTICAS	TIPOS DE CLIMAS	
Denominación	Bs1 Kw (w) (i) g	
Grupo de clima	Seco	C (Wo) (w) B(i') g
Coefficiente precipitación/	Mayor a 22.9	Templado
Temperatura	Semiárido	Mayor a 42.2
Grado de humedad	Menor a 5 %	Subhúmedo
Porcentaje lluvia invernal	Poca oscilación	Menor a 5 %
Oscilación térmica		Poca oscilación

FUENTE: IIIGCEM. Atlas Geográfico del Estado de México. 1993

1.6 Hidrografía

El municipio de Teotihuacan se ubica en la cuenca endorreica del Valle de México, en la Región Hidrográfica del Pánuco. Las corrientes perennes superficiales más importantes son el río Grande y río San Lorenzo, que corren en dirección oriente poniente.

En la actualidad el río Grande funciona como dren para las descargas residuales de la cabecera municipal, así como de algunas de las localidades periféricas como Maquixco, Bo. Purificación, San Francisco Mazapa y Santa María Coatlan.

De la misma manera, el río San Lorenzo sirve como dren para las descargas residuales de las zonas por donde cruza, como lo es la localidad de San Sebastián Xolalpa.

En las zonas altas del Centro de Población, principalmente en los cerros Maninal, Colorado, San Agustín y Zacualuca se presentan escurrimientos intermitentes, los cuales se forman en épocas de lluvia, y permiten la formación y crecimiento de los ríos existentes en el municipio.

1.7 Edafología

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan presenta cuatro unidades edafológicas, que en orden de importancia por la superficie de suelo ocupada son: Feozem, Vertisol, Litosol y Cambisol.

- **Feozem** tiene como característica principal la presencia de una capa superficial fértil, rica en materia orgánica y nutrientes. No presenta fuertes restricciones para el uso agrícola o urbano.

³ FUENTE: IIIGCEM. Atlas Geográfico del Estado de México. 1993

⁴ SPP. CETENAL. Carta Edafológica. 1979.

Por su fase física que es dúrica, presenta una capa de tepetate entre 10 y 50 cm de profundidad, lo que la hace una limitante para la actividad agrícola, mientras que para el uso urbano disminuye un poco el potencial de excavación, así como el drenaje interno.

Este suelo abarca el 80% del territorio municipal y se localiza en la zona central del municipio. La subunidad existente es Feozem haplico (Hh).

- **Vertisol:** Es un suelo de color oscuro, se caracteriza por ser duro y presentar agrietamientos que se generan durante la época seca y expansivos cuando se encuentran húmedos.

Para el desarrollo de la agricultura son fértiles y altamente productivos, pero pesados para la labranza y con frecuencia susceptibles a inundación.

Para el uso urbano, es considerado como problemático, ya que cuando se encuentra húmedo, sus partículas se expanden, y cuando se seca, este disminuye su volumen y da lugar a agrietamientos, por lo que presenta drenaje interno lento y altos costos de urbanización.

Este suelo se presenta en una franja al centro del municipio, que combinado con la roca de tipo aluvión, no permiten el desarrollo de los asentamientos humanos. La subunidad existente es el Vertisol cromico (Vc).

- **Litosol:** Este suelo es propio de las zonas altas y sustentan vegetación forestal. **Para el desarrollo de las actividades agrícolas es apto. Para el uso urbano, su uso esta condicionado a las pendientes y el tipo de roca en el subsuelo.**

Esta unidad edáfica se localiza en las zonas altas de los cerros Colorado, Manimal, Nixcuyo, entre otros.

- **Cambisol:** Se caracteriza por contar con una capa que se encuentra formando terrones y con poca acumulación de arcilla. Muestra pobreza en materia orgánica. La subunidad existente es el Cambisol humico (Bh).

Este tipo de suelo presenta aptitud para el desarrollo urbano, mientras que para la actividad agrícola presenta grandes limitaciones. Esta unidad de suelo se localiza al oriente del Centro de Población.

1.8 Uso del Suelo.^a

Los usos generales del suelo en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

• Cuadro 2.
Usos Generales Del Suelo 1997

USO	SUPERFICIE	
	HECTAREAS	%
AGRICOLA	4,842.3	100/58.53
• TEMPORAL	3,405.3	70.32
• RIEGO	836.6	17.28
• TIERRAS OCIOSAS	600.4	12.40
PECUARIO	89.6	100/1.08
• INTENSIVO	84.8	94.64
• EXTENSIVO	4.8	5.36
FORESTAL	1,177	100/14.23
• BOSQUES	6.9	0.59
• ARBUSTIVA	1,170.1	99.41
URBANO	795.9	9.62
ZONA ARQUEOLOGICA	263.51	3.18
EROSIONADO	132.2	1.60
OTROS USOS	972.69	11.76
TOTAL MUNICIPAL	8,273.2	100

FUENTE: GEM. IIIGECM. Estadística Básica Municipal.
1997 y cuantificación en ortofoto vuelo 1989.

^a GEM. IIIGECM. Estadística Básica Municipal 1997.

- **Uso Agrícola:** Se encuentra clasificado en áreas de riego, de temporal y tierras ociosas. Este uso abarca una superficie de 4,842.3 has, que representan el 58.53% de la superficie total municipal.

El desarrollo de la actividad agrícola de riego se da principalmente en lo que es la zona centro - sur del municipio, debido a que presenta condiciones topográficas aceptables, además de que se aprovecha la existencia de los distintos canales y pozos de riego.

La agricultura de temporal se desarrolla en las partes altas del municipio, tanto al norte como al poniente del mismo. La producción de esta actividad está referida a lo que es la producción de maíz a nivel de autoconsumo.

- **Uso Pecuario:** Esta actividad se desarrolla principalmente de manera intensiva; es decir, los animales están confinados en pequeñas instalaciones, sin incurrir a la práctica del pastoreo, se da en granjas familiares principalmente y de manera dispersa dentro del territorio.

La actividad pecuaria intensiva comprende una superficie total de 84.8 has., mientras que el uso extensivo tan sólo abarca una superficie de 4.8 has. En conjunto este uso representa el 1.08% de la superficie total municipal

- **Uso Forestal:** Comprende una superficie de 1,177 has, en la cual se desarrolla vegetación arbustiva principalmente, cuya fisonomía está dada por elementos bajos y que son producto de la destrucción de la vegetación original.

- **Uso Urbano:** El uso urbano abarca una superficie de 795.9 hectáreas, presenta un notable incremento y se identifican cinco grandes zonas de asentamientos urbanos: Teotihuacan de Arista, Atlatongo, San Francisco Mazapa, San Lorenzo Tlalmimilolpan y San Sebastián Xolalpa.

Asimismo, se presentan localidades eminentemente rurales y con un patrón de ocupación disperso, y que son a su vez las zonas que han ido incorporando áreas anteriormente agrícolas al uso urbano.

- **Otros Usos:** Estos comprenden los usos industriales, erosionados, cuerpos de agua y el respectivo a la zona arqueológica, que en su conjunto abarcan una superficie de 1,368.4 has.

1.9 Vegetación⁹

El deterioro del medio ambiente, debido a la degradación y erosión de los suelos, así como la sobreexplotación del manto acuífero, han ocasionado la pérdida de especies tanto animales como vegetales existentes el municipio.

La vegetación existente de acuerdo a las características naturales y al clima son especies arbóreas inducidas, destacando la existencia de árboles frutales, árboles del Perú y abetos.

En cuanto a la flora inducida destaca el cultivo de maíz, cebada, frijol, maguey, nopal y algunas legumbres como lechuga, zanahoria, tomate y col.

En las zonas altas del municipio se cuenta con pastizales inducidos, entre los que destacan los matorrales inermes y los pastizales.

Las áreas ocupadas por la vegetación antes mencionada han descendido durante los últimos años para ser incorporadas a los terrenos de cultivo o para usos urbanos, conforme han tenido la oportunidad de ser irrigadas y mejoradas.

1.10 Fauna⁹

La fauna presente en el municipio es principalmente de tipo doméstico, ya que el hábitat natural para el desarrollo de especies silvestres se encuentra restringido, dadas sus condiciones naturales.

La fauna silvestre está representada sólo por algunas especies, entre las que se encuentran roedores como la tusa, ratón de campo y otras especies como el conejo y cacomixtle, además de algunas aves como garcillas, tordos, zopilotes y lechuzas.

1.11 Alteraciones al Medio Natural.

Las alteraciones al medio natural que se presentan en el Centro de Población están referidas a dos niveles de análisis: al deterioro ambiental y a la ocupación o uso de actividades no aptas.

⁹ III GECEM. Atlas Geográfico del Estado de México. 1993

⁵ IIIGCEM. Atlas Geográfico del Estado de México. 1993

El primer aspecto se refiere principalmente a la deforestación, la erosión y la contaminación del suelo. El problema de la deforestación se origina principalmente en las zonas altas de los cerros Colorado, Maninal y en Zacualuca.

Parte de la erosión se origina debido a que como el suelo del municipio presenta alta permeabilidad, y al ser una zona de recarga de mantos acuíferos, la sobre explotación de éstos origina la pérdida de las áreas agrícolas, forestales y la desaparición de la fauna de la región.

La problemática ecológica del municipio de Teotihuacan está referida a que existen graves problemas de contaminación de los ríos Grande y San Lorenzo, en los cuales se realiza la descarga de aguas residuales, además de que se encuentran invadidos por lirio acuático y por desechos sólidos.

En el caso de la contaminación del agua, en el municipio sólo se generan aguas residuales domésticas y provenientes del uso pecuario.

La contaminación del aire no es un problema que se genere de manera importante, ya que no existen fuentes emisoras y respecto a fuentes móviles estas no son abundantes, ya que no se tienen graves problemas de tráfico vehicular que pudieran incrementar los niveles de emisión.

1.12 Zonas Aptas y No Aptas al Desarrollo Urbano.

1.12.1 Zonas Aptas al Desarrollo Urbano

Las zonas aptas al desarrollo urbano son las siguientes:

Se ubica en la parte central y poniente del municipio:

Presenta pendientes del 0 al 2%, por lo que es apta al desarrollo urbano. La unidad de suelo feozem permite el desarrollo de las actividades urbanas y agrícolas y el tipo de roca tiene una posibilidad para uso urbano de moderado a alto.

Por lo que las condiciones edáficas, geológicas y topográficas permiten el desarrollo de los asentamientos humanos, así como también el desarrollo de las actividades agrícolas.

- **La zona sur.** En una franja al sur del municipio, en dirección oriente - poniente y paralela a la vía del ferrocarril México - Veracruz. La geoforma y las características de los suelos existentes permiten el desarrollo de los asentamientos humanos.

1.12.2 Zonas No Aptas al Desarrollo Urbano.

Los problemas al desarrollo urbano se encuentran referidos a las pendientes no aptas y las características de los suelos.

Las zonas no aptas para el desarrollo urbano son las siguientes:

- **Se ubican en la parte norte del municipio.**
- **Estas zonas no son aptas al desarrollo urbano debido al tipo de suelo que tiene, ya que presenta condiciones topográficas con pendientes superiores al 15%, además de que origina altos costos de urbanización. Se localizan principalmente en los cerros Colorado, Maninal y Zacualuca.**

Por sus características geológicas, presenta restricciones por su poca dureza y baja capacidad de carga. Sin embargo esta zona presenta potencial para el desarrollo de las actividades agrícolas.

Existe una contradicción entre la aptitud territorial por las condiciones naturales del territorio y las tendencias actuales del crecimiento urbano, ya que estas últimas se están desarrollando sobre zonas en las cuales las características físico-naturales no son las más adecuadas.

- **Las zonas altas al norte del municipio.** Por sus condiciones topográficas, con pendientes superiores al 15%, no son aptas al desarrollo urbano. Estas zonas se localizan específicamente en los cerros Colorado, Maninal, Nixcuyo y Zacualuca.

Existe una contradicción entre la aptitud territorial por las condiciones naturales del territorio y las tendencias actuales del crecimiento urbano, ya que estas últimas se están desarrollando sobre zonas en las cuales las características físico-naturales no son las más adecuadas.

2. DEMOGRAFÍA Y DINÁMICA SOCIAL

2.1 Crecimiento Histórico

En 1960 el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan contaba con 10,477 habitantes, de acuerdo con el INEGI, sus localidades eran rurales. Para 1970 empieza a presentar un incremento poblacional moderado, siendo este de 16,283 habitantes.

El crecimiento acelerado se empieza a dar en la década de los 80's, ya que para este periodo cuenta con una población total de 30,140 habitantes, con una tasa de crecimiento media anual del 6.35 por ciento.

Sin embargo, para la década de los 90's, se presenta un decremento de la población, ya que ésta tan sólo creció el 0.11% con respecto a la década anterior, incrementando en términos absolutos sólo 346 habitantes.

• Cuadro 3.
Análisis Histórico de la Población

AÑO	POBLACION	T.C.M.A.
1960	10,477	2.29
1970	16,283	4.50
1980	30,140	6.35
1990	30,486	0.11
1995	39,183	5.14
1998	41,496	1.93
1999	42,296	1.93

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1960, 1970, 1980 y 1990

Conteo de Población y Vivienda 1995.

GEM. COESPO. Proyecciones de población total del Estado de México.

Para el periodo de 1990 a 1995 el Centro de Población vuelve a incrementar su crecimiento poblacional, ya que se presenta una población total de 39,183 habitantes, con una tasa de crecimiento media anual del 5.14 por ciento.

Asimismo, el Conteo de Población y Vivienda de 1995 determinó que el 86.86% de la población total municipal se asentaba en localidades urbanas, mientras que sólo el 13.14% de la población se asentaba en zonas rurales.

Las tendencias de crecimiento poblacional para el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan muestran que de 1995 a 1998 el municipio presentó un incremento absoluto de tan sólo 3,313 habitantes, con una tasa de crecimiento media anual de 1.93 %, ⁶ por lo que la población esperada para 1998 es de 41,496 habitantes.

Para el periodo de 1998 a 1999 bajo las proyecciones del COESPO, la tasa de crecimiento estimada es del 1.91 por ciento, por lo que la población estimada será de 42,296 habitantes.

El patrón de crecimiento referido anteriormente ha definido que el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se insertara, hasta la década de los 80's, dentro de los municipios semiurbanos de la entidad, pero con tendencia a la urbanización debido a su situación geográfica y al desarrollo de actividades económicas predominantes en los sectores secundario y terciario, relacionadas con la actividad turística principalmente.

Por otra parte, la dinámica de crecimiento del municipio es alta en comparación con otros municipios de la región, aún cuando no presenta grandes patrones de ocupación consolidados, ni una integración física con la zona metropolitana de la ciudad de México.

Es decir, de los municipios que integran la microregión donde se ubica el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, es este último quien presenta la mayor tasa de crecimiento entre el periodo de 1990 a 1995, lo que demuestra la primacía del municipio en cuanto a crecimiento demográfico.

• CUADRO 4

Tasa de Crecimiento Media Anual y Población Total por Municipio Comparativo de la Región.

MUNICIPIO	PERIODO		T.C.M.A.
	1990	1995	1990 - 1995
TEOTIHUACAN	30,486	39,183	5.14
TEMASCALAPA	19,099	24,440	5.05
ACOLMAN	43,276	54,468	4.70
SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES	13,563	16,881	4.47
TECAMAC	123,218	148,432	3.79
OTUMBA	21,834	25,415	3.08

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1990 y Conteo de Población y Vivienda 1995.

Este análisis comparativo entre los municipios de la región permite plasmar la importancia que tiene el Centro de Población en el contexto de la zona.

2.1.1 Distribución Territorial de la Población.

En 1960 la población municipal se encontraba distribuida principalmente a partir de centros de población de carácter rural, ya que la mayoría de ellos presentaban una población menor a los 2,500 habitantes, y sólo se contaba con un centro de mayor jerarquía, que es la actual cabecera municipal, y cuatro centros de población que presentaban un notable proceso de urbanización. (Ver cuadro 3)

⁶ Proyecciones de Población y T.C.M.A. de acuerdo a previsiones del COESPO. GEM. 1998

Durante el periodo de 1990 a 1995 se observa que algunos asentamientos se fueron integrando a localidades de mayor jerarquía, por lo que el sistema de centros de población del municipio se fue conformando por asentamientos urbanos, semiurbanos y rurales. Actualmente el municipio está integrado por 28 localidades de distintas categorías.

Para 1995, la distribución territorial de la población se presentaba de la siguiente manera: el 47.12% de la población total se asentaba en la cabecera municipal, que representa la concentración urbana más grande del municipio, el 39.75% de la población en cuatro localidades en proceso de consolidación, y el resto de la población se encuentra distribuida en localidades con características eminentemente rurales.

• CUADRO 5
Análisis Poblacional por Localidad 1980 - 1995

LOCALIDAD	1980	1995	1	2	3
TEOTIHUACAN DE ARISTA	13,763	18,463	■		
AMP. SAN AGUSTIN	108	162			■
ATLATONGO	3,546	4,068		■	
CALENDARIO AZTECA	215	177			■
COL. NVA. TEOTIHUACAN	100				■
STA. MARIA COZOTLAN	536	933			■
EJIDO ATLATONGO	171	404			■
EJIDO SAN LORENZO	44	92			■
EJIDO SAN SEBASTIAN	186	199			■
EJIDO STA. MA. COATLAN	79	116			■
EJIDO PURIFICACIÓN	15	203			■
EJIDO MAQUIXCO	143				■
EJIDO SAN FCO. MAZAPA	138				■
GRANJA TECORRAL	14	38			■
GRANJA EL TENIENTE	17	20			■
GRANJA PALMILLAS		38			■
GRANJA SAN JOSE		15			■
LA GARITA	169				■
LOS POTREROS	145				■
METEPEC	46	62			■
NTRA. SRA. DE LA LUZ		19			■
PALOMAR	264	433			■
SAN AGUSTIN ACTIPAC	449	449			■
SAN FCO. MAZAPA	2,643	2,281		■	
SAN ISIDRO DEL PROGRESO	313	338			■
TEOTIHUACAN	22	73			■
SAN LORENZO TLALMIM.	3,180	4,192		■	
SAN MARTIN	10	10			■
SAN SEBASTIAN XOLALPA	3,505	4,433		■	
SANTIAGO ZACUALUCA	638	1,128			■
3° SECCION ATLATONGO		25			■
LOCALIDADES DE 1 VIV.	22	186			■
LOCALIDADES DE 2 VIV.	5	26			■
TOTAL	30,486	39,183			

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1990 y Censo de Población y Vivienda 1995.

NOTA A: 1. Localidad urbana

2. Localidad rural / en proceso de urbanización.

3. Localidad rural

NOTA B: El Censo de Población y Vivienda de 1995 no consideró las mismas localidades que los censos de 1980 y 1990, ya que algunas se integraron a otras zonas o se consideraron como vivienda dispersa

2.1.2 Distribución de la Población por Grupos Quinquenales.

De acuerdo a la estructura demográfica por grupos quinquenales, se observa que la población infantil representa el 35.48% de la población total, lo que refleja la necesidad de equipamientos para este sector de la población, como lo son servicios educativos y de salud principalmente, así como elementos de carácter recreativo y deportivo.

La población en edad laboral (15 a 64 años) tiene mayor representatividad, ya que ésta concentra al 58.03% de la población total, misma que permite prever un potencial económico para el Centro de Población, ya que este segmento de la población es gran demandante de empleos, bienes y servicios.

Finalmente, la población adulta, y que se encuentra en el rango de 65 a más años, sólo representa el 3.87% de la población total.

• Cuadro 6.
Población por Grupos Quinquenales. 1995

RANGO	HABITANTES (%)
MENOR A 5 AÑOS	4,663 (11.90)
5 a 9	4,703 (12.00)
10 a 14	4,540 (11.58)
15 a 19	4,612 (11.77)
20 a 24	4,311 (11.00)
25 a 29	3,484 (8.89)
30 a 34	3,036 (7.74)
35 a 39	2,554 (6.52)
40 a 44	1,843 (4.70)
45 a 49	1,322 (3.37)
50 a 54	1,090 (2.78)
55 a 59	805 (2.06)
60 a 64	681 (1.74)
65 a más	1,517 (3.87)
NO ESPECIFICADA	22 (0.08)
TOTAL	39,183

FUENTE: INEGI. Censo de Población y Vivienda 1995.

2.2 Migración.

El fenómeno migratorio en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se da a partir del periodo de 1960 a 1970, donde se registra una tasa migratoria del 16.51%, significando que al municipio llegaron 2,322 habitantes.

Para la década de 1970 a 1980 el fenómeno se acentúa, ya que durante este periodo se registró una tasa de crecimiento del 35.10%, que significó en términos absolutos una población de 8,463 habitantes.

En el decenio de 1980 a 1990 el fenómeno migratorio presenta nuevamente un gran cambio, ya que la tasa de migración se redujo a un -20.82 por ciento.

Finalmente, para el periodo de 1990 a 1995 la tasa de migración se incrementó a un 11.03%, lo que significó en términos absolutos una población de 3,864 habitantes.

• Cuadro 7
Tasa Neta de Migración 1960-1995

PERIODO	TASA DE MIGRACION	MIGRANTES NETOS
1960 - 1970	16.51	2,322
1970 - 1980	35.10	8,463
1980 - 1990	-20.82	-6,474
1990 - 1995	11.03	3,864

FUENTE: COESPO. Migración neta decenal y tasa de migración según municipio. 1960-1995

Es importante señalar que la ubicación estratégica que guarda el municipio de Teotihuacan regionalmente, lo induce a ser un municipio con potencial para el desarrollo económico y territorial, por lo que el fenómeno migratorio sería un elemento para dinamizar el crecimiento del Centro de Población.

2.3 Población Económicamente Activa.

En las últimas décadas la estructura ocupacional del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan ha presentado un incremento moderado con respecto a la población total, ya que de un 22.71% que representaba en 1970 para 1990 esta se incrementó 27.65% de la población total.

En cuanto a los sectores económicos, se observa un claro predominio a desarrollar actividades comerciales y de servicios (sector terciario), y en menor medida hacia las actividades industriales (sector secundario).

• Cuadro 8
Pea 1970-1990

AÑO	POB. TOTAL	PEA TOTAL		SEC. I		SEC. II		SEC. III		NO ESPECÍFICA	
		ABS.	REL.	ABS.	REL.	ABS.	REL.	ABS.	REL.	ABS.	REL.
1970	16,283	3,968	22.71	1,152	29.03	885	22.30	1,628	41.02	303	7.65
1980	30,140	8,914	29.57	1,630	18.28	1,829	20.52	2,940	32.98	2,515	28.22
1990	30,486	8,430	27.65	1,092	12.95	2,896	34.35	4,145	49.17	297	3.53

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1970, 1980 y 1990.

Respecto al sector primario su participación ha sido decreciente, ya que en 1970 representaba el 29.03%, mientras que para 1990 esta se redujo a tan sólo el 12.95% de la PEA total, situación que se ve desfavorecida tanto por la proletarianización de la población, que es la incorporación de la población campesina hacia las actividades secundarias o terciarias, así como por los cambios en los usos del suelo de agrícolas a urbanos.

En el caso del sector secundario, este presenta un crecimiento moderado, sin embargo en la actualidad su participación con respecto a la PEA total es representativo.

De un 22.30% que representó en 1970, para 1980 esta participación disminuyó al 20.52%, mientras que para la década de 1990 esta se incrementó nuevamente, representando el 34.35% de la PEA total.

En cuanto a las actividades comerciales y de servicios en 1970 estas representaban el 41.02% de la PEA total ocupada, en 1980 su participación disminuyó a 32.98%, y para la década de los 90's volvió a incrementar su participación, abarcando aproximadamente el 50% de la PEA total ocupada.

En este sector resalta el hecho de que en la mayoría de los establecimientos, los trabajadores son a su vez dueños de los mismos, lo que es originado por la falta de fuentes de empleo dentro del sector secundario, y por la pérdida de las actividades agrícolas ocasionadas por el desarraigo de la población y la incorporación de zonas agrícolas a los usos urbanos.

2.3.1 Actividades Económica Predominantes.

En el municipio de Teotihuacan existen grandes zonas aptas para el desarrollo de actividades agrícolas, sin embargo, la población que se encuentra en este sector representa sólo el 12.95% de la población total.

Las actividades agrícolas en el municipio son poco significativas, además de ser destinadas principalmente para autoconsumo o para comercializar en el ámbito local. Los principales productos cultivados son el maíz, el frijol y el nopal.

Esta actividad ha perdido su potencial, debido a factores como el desarraigo social y económico de la población hacia las actividades agrícolas, el deterioro en la calidad de los suelos, la falta de infraestructura adecuada y recursos, y en menor medida el desarrollo de actividades y usos urbanos en el municipio.

Respecto al sector secundario, el desarrollo de la actividad industrial en el municipio se vio disminuido por las restricciones que determinó el INAH, por lo que la instalación de las nuevas empresas se está dando al poniente del Centro de Población.

Se cuenta con un total de 94 establecimientos, los cuales absorben a una población total de 1,102 trabajadores.

Destaca la ubicación de la Mediana y Grande industria, que además de generar fuentes de empleo, permite elevar el nivel de vida de la población a pesar de las carencias tecnológicas. Entre este tipo de empresas destacan Maseca, Ticonsa, Boing y Preconcretos Pirámide.

No obstante la existencia de este sector económico en el municipio, gran parte de la población ocupada en el sector industrial realiza sus actividades en otros municipios.

Respecto al sector terciario, destaca el comercio y los servicios relacionados con la actividad turística, aún cuando el nivel de cobertura es a nivel local, éste absorbe a la población ocupada anteriormente en el sector primario.

En cuanto a los establecimientos comerciales, se cuenta con un total de 505 establecimientos los cuales ocupan a 847 habitantes, mientras que el subsector servicios cuenta con un total de 250 establecimientos y emplean a 653 habitantes.

• Cuadro 9
Establecimientos y Personal Ocupado por Sector. 1993

SECTOR	NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS	PERSONAL OCUPADO
INDUSTRIA	94 (11.07%)	1,102 (42.35%)
COMERCIO	505 (59.48%)	847 (32.55%)
SERVICIOS	250 (29.45%)	653 (25.10%)
TOTAL SECTORES	849 (100%)	2,602 (100%)

FUENTE: INEGI. Censo Industrial y de Servicios. Estado de México. 1993

2.4 Nivel de Ingresos.

Los niveles de ingreso en el municipio se distribuyen de la siguiente manera: el 17.26% lo representa la población que obtiene hasta 1 v.s.m., el 59.81% de la población recibe ingresos mayor a uno y menor a tres v.s.m. La población que recibe mas de tres y menos de cinco v.s.m. representa el 9.05%, mientras que aquella población que recibe ingresos superiores a 5 v.s.m. representa sólo el 6.49% de la población.

• Cuadro 10
Rangos de Ingreso

POBLACION OCUPADA	NO RECIBEN INGRESOS	HASTA 1 V.S.M.	DE 1 V.S.M. HASTA 3	DE 3 HASTA 5 V.S.M.	MÁS DE 5 V.S.M.	NO ESPECIFICA
8,430	331 (3.93)	1,455 (17.26)	5,042 (59.81)	763 (9.05)	547 (6.49)	292 (3.47)

FUENTE: INEGI. Censo General de Población y Vivienda 1990

Asimismo, se puede identificar que la PEA ocupada, a pesar de que se encuentra ocupada en actividades industriales, comerciales o de servicios, no se encuentra bien remunerada.

Lo anterior, debido a que no se cuenta con una actividad consolidada en el municipio, por lo que la población al trasladarse hacia otros centros de población se descapitaliza y el ingreso familiar se reduce aún más.

Estas condiciones de ingreso, aunado a la falta de servicios, clasifican al municipio como de un nivel de bienestar bajo.

3. ESTRUCTURA URBANA ACTUAL.**3.1 Uso Actual del Suelo y Reserva Territorial.****3.1.1 Antecedentes.**

El municipio de Teotihuacan ha conformado históricamente un asentamiento humano de gran primacía dentro del Valle Cuautitlán – Texcoco. Su ubicación estratégica dentro del valle, le permitió comunicarse con el Valle de México, el Valle de Puebla y la costa del golfo de México.

Constituyó una de las sociedades culturales más avanzadas del área de mesoamerica, siendo una de las ciudades más grandes por la planificación y urbanización de sus elementos.

Actualmente presenta un notable proceso de urbanización originado por factores como el incremento en las actividades comerciales y de servicios, por la ampliación de la zona militar y principalmente por el incremento en la ocupación del suelo para vivienda de sectores de la población de bajos ingresos.

Esto ha incidido en que se de un patrón de ocupación del suelo de manera anárquica, en la cual no se tiene una traza urbana definida y estructurada, en la que existen problemas de compatibilidad de uso y ocupación del suelo, de dotación de servicios de infraestructura, equipamiento, degradación de la imagen y el entorno urbano.

3.1.2 Estructura Urbana.

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se encuentra estructurado a través de la autopista México - Teotihuacan. A partir de ésta se constituyen los siguientes elementos: las zonas habitacionales, la zona arqueológica, la zona militar y la estructura vial.

- ZONAS HABITACIONALES

El sistema de asentamientos humanos existente en el Centro de Población permite identificar las siguientes zonas:

- ZONA I

Comprende el área de la cabecera municipal, y se encuentra integrado por Teotihuacan y sus colonias, San Juan Evangelista, Purificación, Puxtla, Maquixco, Acatitla, Colalitla y Cozotlan.

Esta zona habitacional es la más compleja y con mayor grado de urbanización del municipio, además de que concentra la mayor parte de la población, alberga al 45% de la población total.

Asimismo, concentra la mayor parte de los equipamientos, servicios y redes de infraestructura que se tienen en el municipio. Presenta una traza urbana desarticulada.

- ZONA II

Se localiza al oriente del Centro de Población y limita con la cabecera municipal de San Martín de las Pirámides. Lo integran las localidades de Santa María Coatlan, San Francisco Mazapa, San Sebastián Xolalpa y la ranchería de Metepec.

Es la segunda concentración urbana y poblacional del Centro de Población. Se integra al resto del municipio a través de la carretera libre a Tulancingo.

Presenta un patrón de ocupación concentrado y el nivel de cobertura de sus servicios es sólo a nivel local. Las actividades de la población giran en torno al comercio y los servicios referidos al turismo de la zona arqueológica.

Es importante resaltar que esta zona está definida como irregular, ya que se encuentra comprendida dentro de las Zonas B y C que establece el decreto de 1988, que de acuerdo al INAH en ella se localizan vestigios arqueológicos, por lo que éste restringe y condiciona el crecimiento urbano de las zonas.

- ZONA III

Este sistema de asentamientos corresponde a las localidades de Santiago Zacualuca, San Isidro del Progreso y San Agustín Actipan.

Se localizan al norponiente del Centro de Población y se integran a éste a partir de la carretera libre México - Tulancingo y la carretera a Tecámac. **Presenta un patrón de ocupación del suelo bajo y disperso, con características eminentemente rurales.**

Los servicios de equipamiento e infraestructura con que cuentan son a nivel básico, satisfaciendo algunas de sus necesidades en la cabecera municipal.

- ZONA IV

Esta zona la conforman las localidades de San Lorenzo Tlalmimilolpan y Atlatongo. Se ubican al suroeste del Centro de Población.

Presentan déficits en la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento, debido a que se encuentran rodeadas por zonas ejidales, presentan problemas de tenencia de la tierra y asentamientos irregulares.

Cuenta con deficiencias en la mayoría de los servicios básicos de infraestructura y equipamiento, por lo que su condición de marginalidad se acentúa más debido a que no se encuentran integrados a los servicios de la cabecera municipal.

En esta Zona destaca la existencia de un pequeño asentamiento humano en zona de riesgo, debido a que está ubicado en una zona que anteriormente fungió como mina, esto en San Lorenzo Tlalmimilolpan.

- ZONA ARQUEOLOGICA

Se localiza al oriente del Centro de Población, comprende la Zona A del decreto de 1964, que está referido al área central de monumentos, con una superficie de 263.51 hectáreas

Se estructura a partir de la autopista de cuota México-Teotihuacan, y a partir de esta se articula por medio del circuito de las pirámides. Su integración con la cabecera municipal y los Zonas ubicados al poniente del Centro de Población se da a partir de la avenida Reforma y la avenida Miguel Hidalgo, la cual se articula con la autopista.

- ZONA MILITAR

Localizada al nororiente de la cabecera municipal, se estructura a partir de la avenida Reforma. Abarca una superficie de 80.11 hectáreas. En ella se encuentra una vialidad primaria a la que sólo tienen acceso los militares y permite la interrelación con la cabecera municipal y la zona arqueológica.

- ESTRUCTURA VIAL

La estructura vial del Centro de Población corresponde a una traza lineal, ya que es a partir de la autopista México - Teotihuacan que se articula el territorio; asimismo la cabecera municipal y las distintas localidades se integran en su interior por una traza lineal, siendo en la cabecera municipal la carretera libre México - Tulancingo y la avenida Miguel Hidalgo.

3.1.3 Uso Actual del Suelo.**3.1.3.1 Antecedentes.**

Hasta la década de los 70's el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan presentaba un carácter semiurbano, los asentamientos humanos comprendían la zona de la cabecera municipal, así como asentamientos dispersos en las localidades de San Francisco Mazapa, San Lorenzo Tlalmimilolpan y Santiago Zacualuca, principalmente.

El resto de las localidades presentaban características eminentemente rurales y con alta dispersión, es decir, en ellos se desarrollaban principalmente actividades agrícolas y pecuarias.

En la actualidad el uso urbano está presentando un notable incremento, ya que a este se han ido incorporando nuevos asentamientos sobre áreas en las que anteriormente se practicaban las actividades agrícolas, como es el caso de las colonias Acatitla, Colalitla, Villas de Teotihuacan y ampliación Maquixco.

Las tendencias de crecimiento muestran un mayor crecimiento hacia la parte suroriente del Centro de Población, en la zona que limita con la zona arqueológica y San Martín de las Pirámides, sin embargo dadas las características histórico-culturales de la zona es importante restringir el crecimiento urbano.

Asimismo en las zonas centrales, tanto de la cabecera municipal como en las localidades de Zacualuca, San Lorenzo Tlalmimilolpan y San Francisco Mazapa se está dando un proceso de consolidación del área urbana, debido entre otros aspectos a que se cuenta con servicios básicos de infraestructura y equipamiento.

3.1.3.2 Asentamientos Irregulares.

En la zona poniente del Centro de Población se encuentran actualmente asentamientos irregulares dispersos, los cuales se han desarrollado sobre los predios de la Ex-hacienda La Cadena.

Estos asentamientos ocupan terrenos propiedad del Instituto AURIS, así como terrenos de pequeña propiedad y el respectivo al casco de la exhacienda.

La superficie del predio propiedad del instituto AURIS comprende una superficie de 50.89 has. mientras que la zona del casco de la exhacienda presenta una superficie de 4.5 has, los cuales en su conjunto se encuentran parcialmente invadidos.

3.1.3.3 Tenencia de la Tierra.

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan comprende una superficie de 8,273.2 has, y en la cual existen tres tipos de régimen de tenencia del suelo: la ejidal, la federal y la pequeña propiedad.

El régimen de tenencia ejidal comprende una superficie de 1,729 has y está referido a los ejidos de: Teotihuacan, Purificación, Atlatongo, San Lorenzo, Zacualuca, Actipan, Tepetitla, Atipac, San Lucas, Xomentla y San Juan Evangelista.

En cuanto al régimen de tenencia federal, este comprende una superficie de 343.62 has y está integrado por la zona arqueológica y la zona militar.

Por su parte, la pequeña propiedad comprende una superficie de 6,200.58 has.

- Cuadro 11
Tenencia de la Tierra

RÉGIMEN DE TENENCIA	SUPERFICIE	
	HECTÁREAS	%
EJIDAL	1,729	20.89
FEDERAL	343.62	4.15
PEQUEÑA PROPIEDAD	6,200.58	74.96
TOTAL CENTRO DE POB.	8,273.2	100

FUENTE: Registro Agrario Nacional. 1998. Cuantificación en ortofotos vuelo 1998. IIIGCEM

3.1.3.4 Uso Actual del Suelo.

El Centro de Población Estratégico de Teotihuacan cuenta con una superficie de 8,273.2 hectáreas, de las cuales el área urbana actual representan el 9.62%, en tanto que las zonas no urbanas representan el 90.38 por ciento.

• USOS DEL SUELO DENTRO DEL AREA URBANA ACTUAL

De acuerdo a información obtenida a través de fotointerpretación en fotografía aérea de 1995 y en levantamientos de campo, el Centro de Población cuenta dentro de su zona urbana con una superficie de 795.9 hectáreas.

Este uso del suelo urbano se encuentra distribuido de la siguiente manera: el uso habitacional representa el 74.12%, los grandes baldíos representan el 6.57% y el equipamiento el 4.91 por ciento.

• Cuadro 12
Uso Actual del Suelo

USO	SUPERFICIE	
	HECTÁREAS	%
▪ HABITACIONAL	589.88	100 / 74.12
- DENSIDAD 1 A 9 VIV/HA	272.46	46.19
- DENSIDAD 10 A 19 VIV/HA	274.29	46.5
- DENSIDAD 20 A 25 VIV/HA	43.13	7.31
• EQUIPAMIENTO	39.1	4.91
• ZONA MILITAR	80.11	10.06
• ZONA INDUSTRIAL	34.55	4.34
• BALDIOS	52.26	6.57
• SUBTOTAL ZONA URBANA	795.9	100 / 9.82
• ZONA ARQUEOLÓGICA	263.51	3.53
• EROSIONADO	132.2	1.77
• FORESTAL	1,177	15.74
• AGRÍCOLA	4,842.3	64.76
• PECUARIO	89.6	1.19
• OTROS USOS	972.69	13.01
SUBTOTAL ZONA NO URBANA	7,477.3	100 / 90.38
TOTAL MUNICIPAL	8,273.2	100

FUENTE: Cuantificación con base en fotografía aérea vuelo de 1995.
IIIGCEM. Estadística Básica Municipal 1997.
Levantamiento en campo 1998.

• **USO HABITACIONAL**

Este uso urbano corresponde a las cuatro zonas habitacionales. Cuenta con una superficie de 589.88 hectáreas.

Se encuentra conformado por tres diferentes densidades específicas.

- **Densidad 20 a 25 viv/ha:** Abarca una superficie de 43.13 hectáreas, que representan el 7.31% de la superficie habitacional. **En esta zona la densidad es mayor a 20 viv/ha.**
- Corresponde a las zonas consolidadas de la cabecera municipal y de las localidades de San Francisco Mazapa, San Lorenzo Tlalmimilolpan y Atlatongo.
- **Densidad 10 a 19 viv/ha:** Corresponde a las zonas que se encuentran en proceso de consolidación en la zona urbana de la cabecera municipal, así como a la de las localidades de Santa María Coatlan, San Sebastián Xolalpa, Santiago Atlatongo y las colonias Colatitla y Acatitla.
- Comprende una superficie de 274.29 hectáreas, que representa el 46.5% de la superficie habitacional. **En esta zona se cuenta con una densidad promedio de 10 a 19 viv/ha.**
- **Densidad 1 a 9 viv/ha:** Comprende las zonas periféricas de las zonas habitacionales, así como aquellas localidades de carácter eminentemente rural.

Representa aquellas zonas que cuentan con una densidad no mayor a las 9 viv/ha. y abarca una superficie de 272.46 hectáreas.

Es importante resaltar que el uso habitacional, en sus distintas densidades, se encuentra combinado con el uso comercial y de servicios, pero dado que su escala y nivel de cobertura son a nivel local y por la superficie de suelo que ocupan, no son relevantes.

- **EQUIPAMIENTO**

El Centro de Población carece de una zona definida en la cual se dé la concentración de equipamiento, tales como centros o corredores urbanos, ya que éste se encuentra distribuido de manera dispersa en todo el territorio, fenómeno que se observa tanto en la cabecera municipal como en las distintas localidades.

El suelo para equipamiento y servicios urbanos abarca una superficie de 39.1 hectáreas, que representan el 4.91% de la superficie municipal. A partir de esto se estima que por cada habitante se tienen 9.42 m² de equipamiento.

Dentro del suelo para equipamiento se cuenta con una superficie de 80.11 hectáreas de equipamiento especial, referido a la zona militar ubicada al nororiente de la cabecera municipal.

- **VIALIDAD**

El sistema vial, el cual comprende las de carácter regional, primario, secundario y local, se encuentra asentado sobre una longitud de 60.78 km.

- **INDUSTRIAL**

Comprende las dos zonas destinadas para las actividades industriales, las cuales se localizan al sur y norponiente de la cabecera municipal respectivamente. Ambas zonas abarcan una superficie de 34.55 hectáreas.

- **USOS DEL SUELO EN LA ZONA NO URBANA**

El uso del suelo no urbano se encuentra conformado por una superficie de 7,477.3 hectáreas, que representan el 90.38% de la superficie total municipal.

Se encuentra integrado por los usos agrícolas, pecuarios, forestales y el referido a la zona arqueológica.

De estos usos, el que tiene mayor representatividad es el agrícola, el cual representa el 64.76% de los usos fuera del área urbana. Mientras que el uso que abarca menor superficie, es el destinado a la actividad pecuaria, que comprende el 1.19 por ciento.

3.2 Equipamiento Urbano.

Dada la primacía que presenta el Centro de Población en la subregión en que se encuentra ubicado, el Proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano le asigna una función de centro de servicios de nivel municipal.

La problemática que se presenta en este sector está referida a dos aspectos: la concentración del equipamiento en la cabecera municipal y las localidades de San Francisco Mazapa, San Lorenzo Tlalmimilolpan, y Atlatongo, careciendo de los servicios el resto de las localidades.

El segundo aspecto está referido a la deficiencia en la prestación del servicio, ocasionado por las malas condiciones en que se encuentran las unidades, así como por el nivel de cobertura de carácter local.

El mayor nivel de cobertura se observa en el subsistema de educación, ya que de acuerdo a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano y por el rango de población que tiene el municipio, éste cuenta con el número necesario de instituciones educativas.

El principal problema que se tiene en este sector, está referido a la falta de mantenimiento de las distintas instituciones y por la concentración del equipamiento en algunas zonas, situación que repercute en la prestación de dicho servicio.

En el rubro de cultura, el Centro de Población cuenta con un museo, un auditorio, una biblioteca y un centro social.

La cobertura que presentan estos servicios es de carácter local, además de que las condiciones en que se encuentran las unidades no son aceptables, excepto la biblioteca.

Sin embargo, dadas las características del municipio de ser una zona de gran valor histórico - cultural, no se cuenta con la infraestructura adecuada que permita concientizar a la población respecto al patrimonio cultural que posee.

El subsistema Salud se encuentra cubierto por 15 unidades médicas, sin embargo las condiciones en que ofrece el servicio no permite la hospitalización, además de que el radio de influencia de estas es sólo a nivel local. Se encuentran atendidos por 19 médicos y 14 enfermeras.

Las condiciones que presentan las unidades médicas son deficientes, debido a la falta de mantenimiento de las mismas y la falta de instrumental y mobiliario, por lo que es necesaria la rehabilitación de las mismas para una eficiente prestación del servicio.

En cuanto a abasto y comercio se cuenta con 6 unidades públicas, de las cuales dos son plazas para tianguis y cuatro son mercados públicos.

El subsistema recreación y deporte se encuentra cubierto por jardines vecinales, plazas públicas y por canchas deportivas, todas estas de cobertura local, asimismo en la cabecera municipal se ubica una unidad deportiva.

Destaca en el subsector de servicios urbanos la existencia de once cementerios, los cuales se localizan en casi todas las localidades; asimismo se cuenta con la comandancia de policía.

La comandancia de policía carece de edificio propio, además de que las dimensiones con que cuenta actualmente son muy reducidas, lo que repercute de manera directa en la prestación del servicio. Esta se encuentra ubicada actualmente en el palacio municipal.

La distribución y dotación de equipamiento urbano existente en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se encuentra determinada de la siguiente manera:

• Cuadro 13

Requerimientos de Equipamiento 1999

CONCEPTO ELEMENTO	NORMA	ESTADO ACTUAL (cantidad)	REQ. ESTIMADO (cantidad)	DEFICIT/ SUPERAVIT (cantidad)	UBS	NOTAS
EDUCACION						
JARDIN DE NIÑOS	4.5% de PT 35 al/aula/turno 3 aulas/UDS 6 m ² /terr/al	1,499 68 26 -	1,867 32 17 11,202	268 +36 +9 -	al aula unidad m ²	
PRIMARIA	21% de PT 50 al/aula/turno 15 aulas/UDS 7.8 m ² terr/al	6,321 226 25 -	8,714 174 12 67969	2393 +52 +13 -	al aula unidad m ²	
SECUNDARIA	4.3% de PT 50 al/aula/terr 12 aulas/UDS 11 m ² terr/al	2,835 94 13 -	1,784 36 3 19,624	1,051 +58 +10 -	al aula unidad m ²	
BACHILLERATO GENERAL Y TECNOLOGICO	1.5% de PT 50 al/aula/turno 12 aulas/UDS 510 m ² terr/aula	1,343 41 4 45,500	622 12 1 20,910	+721 +29 +3 66,410	al aula unidad m ²	
NORMAL SUPERIOR	0.6% de PT 30 al/aula 21.6 m ² /al	302 14 -	249 8 6,523	+53 +6 -	al aula m ²	
CULTURA						
CENTRO SOCIAL	0.05 m ² const/hab 0.10 m ² terr/hab 2500 m ² const/hab	- - -	2,075 4,150 1	2,075 4,150 1	m ² m ² UDS	
BIBLIOTECA	0.14 m ² const/hab 0.36 m ² terr/hab 400 m ² /UDS	600 600 2	5,808 14,939 37	5208 14339 35	m ² m ² UDS	
AUDITORIO	1 butaca/120 hab 1.7 m ² const/butaca 6 m ² terr/butaca 800 butacas/UDS	90 400 1,400 2	346 588 2,076 1	256 188 676 -	butaca m ² m ² UDS	
MUSEO	1 m ² const/66 hab. 1 uds/600m	400 2	629 1	229 1	m ² unidad	
SALUD						
CLÍNICA	1 consult/4260 hab 75 m ² const/consult 190 m ² terr/consult 760 m ² terr/UDS	15 375 10,100 13	10 750 1,900 3	+5 +400 +8200 10	consult m ² m ² unidad	

CONCEPTO ELEMENTO	NORMA	ESTADO ACTUAL (cantidad)	REQ. ESTIMADO (cantidad)	DEFICIT / SUPERAVIT (cantidad)	UBS	NOTAS
ABASTO Y COMERCIO						
PLAZA PARA TIANGUIS	1 puesto/130 hab 14 m ² terr/puesto 120 puestos/UDS	30 - 2	319 4,446 3	289 - 1	puesto m ² unidad	
MERCADO PÚBLICO	1 puesto/160 hab 14 m ² terr/puesto 180 puestos/UDS	150 10,000 4	259 3,630 1	109 +6,390 +3	puesto m ² unidad	
RECREACION						
JARDIN VECINAL	1 m ² terr/hab 7000 m ² terr/UDS	9,500 4	41,496 6	31,996 2	m ² unidad	
CINE	1 but/100 hab. 4.6 m2 sup/but 280 but/UDS	50 400 1	325 1,558 1	275 758 0	butaca m2 unidad	
DEPORTE						
UNIDAD DEPORTIVA	0.5 m ² terr/hab 50000 m ² TERR/UDS	116,278 1	20,748 1	+95530 0	m ² unidad	
SERVICIOS URBANOS						
COMANDANCIA DE POLICIA	0.006 m ² const/hab 0.006 m ² terr/hab 1500 m ² terr/UDS	100 100 1	249 249 1	149 149 0	m ² m ² unidad	
CEMENTERIO	1 fosa/35 hab. 5.2 m ² terr./fosa 180 fosas/UDS	- 8,840 11	1,186 6,167 7	- +2673 +4	fosa m ² unidad	
ADMINISTRACION PUBLICA						
PLAZA CIVICA	0.20 m ² terr/hab 2000 m ² terr/UDS	25,000 4	8,299 4	16,701 0	m ² unidad	

FUENTE: Cuantificación en campo y Plan de Desarrollo Municipal. 1997-2000.
Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. SEDUE. 1984

3.3 Vivienda.

En el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan la tipología de la vivienda predominante es la unifamiliar de uno o dos niveles, con un estilo arquitectónico totalmente heterogéneo e indefinido.

Se presenta una mezcla de vivienda con características tanto rurales como urbanas, en las que el tamaño del lote promedio varía, siendo este de 120 m² en las zonas urbanas consolidadas, como es el caso de la cabecera municipal; hasta las zonas periféricas, en las que el lote promedio es de 300 m².

En cuanto a la ocupación del suelo también se tienen dos clasificaciones, aquellas zonas consolidadas que presentan un alto nivel de ocupación y utilización del suelo, y las zonas que presentan bajo nivel de uso del suelo e intensidad de construcción, además de que los asentamientos presentan un alto nivel de dispersión.

3.3.1 Inventario y Distribución de la Vivienda.

Según el Censo de Población y Vivienda de 1995, el Centro de Población contaba para este año con un total de 8,150 viviendas, lo que significa que se tiene un déficit de 184 viviendas, considerando la densidad domiciliaria estatal de 4.7 hab/viv.

Del total de las viviendas requeridas, la localidad de Atlatongo y cabecera municipal tienen el mayor déficit representando el 77% del total municipal. El déficit existente representa el 2.25% del total de las viviendas contempladas en el Censo de 1995.

La distribución y características de las viviendas por localidad se presenta de la siguiente manera:

Cuadro 14
Vivienda

LOCALIDAD	REQUERIMIENTO DE VIVIENDA 1995			POR REPOSICIÓN			
	POR MEJORAMIENTO POBLACIONAL			REQUIEREN DOTACIÓN DE SERVICIOS			
	VIVIENDA EXISTENTE	VIVIENDA REQUERIDA (1)	DÉFICIT	REQUIEREN MEJORAMIENTO (2) (3)	AGUA POTABLE	DRENAJE	ENERGÍA ELÉCTRICA
TEOTIHUACAN DE ARISTA	3,878	3,928	50	586	22	165	165
AMP. SAN AGUSTIN	43	34	+9	6	1	2	15
ATLATONGO	774	866	92	117	2	35	97
CALENDARIO							
AZTECA	37	37	0	6	0	21	6
COZOTLAN	188	199	11	28	0	10	57
EJ. ATLATONGO	70	86	16	11	5	10	40
EJ. DE SAN LORENZO	22	20	+2	3	0	8	3
EJ. DE SAN SEBASTIAN	41	42	1	6	2	27	29
EJ. DE SANTA MARIA COATLAN	23	24	1	3	1	3	2
EJ. PURIFICACION	38	43	5	6	0	0	3
EJ. SAN FRANCISCO MAZAPA	10	8	+2	2	0	3	1
LA GARITA	4	4	0	1	1	3	3
GRANJA EL TENIENTE	10	8	+2	2	2	3	4
METEPEC	3	3	0	0	0	0	0
NUEVA SAN AGUSTIN	11	13	2	2	0	6	6
EL PALOMAR	4	4	0	1	0	0	0
LOS POTREROS	89	92	3	13	1	17	43
SAN AGUSTIN ACTIPAC	97	95	+2	15	0	7	38
SAN FRANCISCO MAZAPA	593	613	20	90	0	28	17
SAN ISIDRO DEL PROGRESO	72	72	0	11	0	2	33
SAN JUAN	18	16	+2	3	1	2	2
SAN LORENZO TLALMIMILPAN	932	892	+40	140	14	41	93
SAN MARTIN	3	2	+1	0	0	0	0
SAN SEBASTIAN XOLAPA	946	943	+3	143	7	26	30
SANTIAGO ZACUALUCA	227	240	13	34	5	18	93
3ª SECC. ATLAT. EN LOCALIDADES DE UNA VIVIENDA	6	5	+1	1	1	3	6
EN LOCALIDADES DE DOS VIVIENDAS	3	39	36	0	1	1	1
	8	6	+2	1	0	4	3
TOTAL MUNICIPAL	8,150	8,334	184	1,231	66	445	790

NOTA: (1) Estimación con base a factor estatal de 4.7 hab/viv.

(2) Vivienda con paredes y techo de material de desecho y pisos de tierra.

(3) Con base en datos de 1990 y porcentaje respecto al total municipal, dado que en el Censo de 1990 no se consideraron las mismas localidades

De acuerdo al cuadro anterior, las viviendas que requieren mejoramiento representan el 15.10%, debido a que presentan paredes y/o techo de material de desecho y pisos de tierra.

Así, las localidades que destacan en este rubro por las malas condiciones de sus viviendas son Atlatongo, San Lorenzo Tlalmimilpan, San Agustín Actipa y San Sebastián Xolapa.

En cuanto a la dotación de servicios al interior de las viviendas, el mayor rezago se presenta en el rubro de energía eléctrica, ya que este representa el 9.69% del total de las viviendas, siendo la cabecera municipal la que tiene el mayor déficit.

En el caso del drenaje, el déficit abarca el 5.46% de las viviendas, mientras que en agua potable, tan sólo se tiene un déficit del 0.80%.

Las viviendas que por sus características materiales requieren mejoramiento dado que sus paredes y/o techos son de material de desecho y presentan pisos de tierra son 1,231, que significan el 15.1% del total de viviendas existentes en el municipio.

En cuanto a la distribución territorial de la vivienda, esta se presenta de la siguiente manera: el 44% se ubica en la zona I, en la cabecera municipal. El 27% en la zona II localizada en el área que limita con la zona arqueológica, el 22% en la zona IV y finalmente el 7% en la zona III.

3.2.2 Tipología de la Vivienda.

En el Centro de Población se pueden observar dos tipologías de vivienda predominantes: la vivienda rural y la urbana popular.

• VIVIENDA RURAL

Este tipo de vivienda aún cuando no es predominante en el Centro de Población, se localiza en el centro de las localidades de Santiago Zacualuca, San Lorenzo Tlalmimilolpan, Atlatongo y San Francisco Mazapa, y en algunas zonas de la cabecera municipal. Correspondiendo a las zonas más antiguas del municipio.

Predominan los siguientes materiales:

1. Muros: Adobe o tabique.
2. Techos: Teja o losa de concreto.
3. Pisos: Firme de concreto.

Los predios presentan grandes dimensiones y la superficie de ocupación es baja y tienen una altura máxima de dos niveles.

• VIVIENDA URBANA POPULAR

Presenta características propias de una zona urbana popular, ya que se asienta sobre predios de dimensiones pequeñas, donde se tiene un orden irregular en cuanto al uso y distribución del suelo.

Los materiales utilizados presentan las siguientes características:

1. Muros: Tabique o block.
2. Techos: Losa de concreto.
3. Pisos: Firme de concreto.

La población que se aloja en este tipo de vivienda se encuentra vinculada directamente con actividades totalmente urbanas y desligado de lo que son los usos o actividades rurales. Este tipo de vivienda se localiza principalmente en la zona habitacional II, así como en la periferia de la cabecera municipal.

3.4 Imagen Urbana y Patrimonio Histórico.

La Imagen Urbana del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se puede analizar de acuerdo a las áreas que integra el territorio:

3.4.1 La Zona Arqueológica:

Está constituida por varios elementos de valor arquitectónico, histórico, cultural y arqueológico, lo que permite tener una visión del conjunto.

En general, se trata de elementos muy importantes que conforman la estructura de esta zona, los cuales son:

- **La Pirámide del Sol: Es el monumento más importante. Presenta una altura de 63 metros.** Su base es cuadrangular y mide 220 por 225 metros. Consta de cuatro cuerpos en talud.

El frente del edificio presenta orientación hacia el poniente, y en él se encuentran las escalinatas que llevan a la cúspide.

- **Pirámide de la Luna:** Tiene una base cuadrangular y una altura de 42 mts. Frente a ésta hay una estructura cuadrangular en cuyo interior hay diez pequeños altares.

- **La ciudadela:** Es una plataforma cuadrangular de 400 metros por lado, rodeado por basamentos piramidales con un adoratorio central.
- **Templo de los animales mitológicos:** Es una estructura baja de dos cuerpos escalonados. Lo más importante de éste son las pinturas correspondientes a un pueblo más antiguo.
- **Palacio de los Jaguares:** Consta de un gran plato residencial. En la parte baja de los muros ostenta representaciones de los jaguares.
- **Palacio de Quetzalcoatl:** Tiene una ancha escalinata decorada con una enorme cabeza de serpiente. También ostenta pinturas murales y figuras decoradas con una base con una enorme cabeza de serpiente.

Asimismo, existe un Decreto Presidencial de 1964 donde esta zona es declarada como zona de monumentos arqueológicos, por lo que divide en tres áreas la zona protegida por dicho decreto:

A. **El área central de monumentos,** abarca una superficie 263 hectáreas. En esta zona no se permite ningún tipo de construcción.

B. **Area ampliada de monumentos arqueológicos,** con una superficie de 1,730 hectáreas, determinada en función de la riqueza que se tiene y por la fuerte presión urbana. En esta zona no se permite la construcción de nuevas viviendas. La ampliación de éstas se encuentra sujeta a dictamen emitido por el INAH.

C. **Area de Protección General,** con una superficie de 1,387 hectáreas, definida como parte de la zona arqueológica por la posible existencia de vestigios descubiertos en ella.

En esta zona se permite la construcción y ampliación de viviendas, siempre y cuando no atenten con la integridad y preservación de monumentos arqueológicos.

La problemática que se presenta en el entorno de la zona Arqueológica es la siguiente:

- **Al oriente y sur de la zona central de monumentos,** correspondiente a las localidades de San Francisco Mazapa, Santa María Coatlán y San Sebastián Xoalapa, existen asentamientos humanos que por su cercanía están influyendo en el deterioro de la imagen paisajística y ambiental de la zona.
- **En las zonas de acceso a la zona arqueológica se ubican locales comerciales semifiños,** los cuales además de impactar en el deterioro de la imagen, también influyen en el deterioro y contaminación de la zona.
- **El sistema vial que integra a la zona arqueológica con la cabecera municipal presenta deficiencias en cuanto a sus condiciones físicas, de imagen urbana, así como de integración con la cabecera municipal.**

3.4.2 Imagen Urbana del Centro de Población

- **LAS ZONAS HABITACIONALES:**

El Centro de Población está dividido en cuatro zonas habitacionales clasificados por su integración física, ya que no existe homogeneidad entre las localidades y barrios que lo integran.

Presentan una imagen urbana deteriorada y anárquica, en el cual las edificaciones tienen diferentes tipologías, materiales de construcción, niveles y densidad de construcción. Además de que las viviendas carecen de un diseño propio al contexto histórico urbano.

Asimismo estas zonas presentan una problemática de pérdida de su imagen tradicional, ya que se carecen de una estructura urbana que le permita integrarse de manera adecuada.

En general, el Centro de Población no cuenta con una imagen urbana definida, y que corresponda a las características histórico – culturales de la zona.

- **LOS ELEMENTOS DE LA IMAGEN URBANA:**

- **Sendas.** Están definidas por la estructura de tipo lineal destacando la autopista México – Teotihuacan y La carretera a Tulancingo. Asimismo, estos elementos carecen de valor paisajístico o ambiental.
- **Bordes.** Estos se definen por los del tipo natural como son el río Grande y San Lorenzo. Estos elementos permiten delimitar al Centro de Población.

- Estos elementos presentan un deterioro considerable, así como la contaminación por desechos sólidos y descargas de aguas negras.
- **Hitos.** Los elementos visuales predominantes en el Centro de Población son la zona arqueológica, la plaza Juárez y el estadio Municipal
- **Nodos:** Entre las zonas o puntos a los cuales confluye más la población, se encuentran los siguientes:
 - **La plaza cívica ubicada en la cabecera municipal:** en ella la población se reúne para desarrollar principalmente actividades sociales, culturales y políticas.
 - **La zona arqueológica:** En ella se reúne el turismo tanto nacional como internacional.
 - **Parroquia de San Juan Bautista:** Se encuentra ubicada en la cabecera municipal. Corresponde a un ex-convento Franciscano del siglo XVIII.
 - **La unidad deportiva de Teotihuacan.**

4. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

4.1 Agua Potable.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda de 1995, el 99.2% de las viviendas del municipio cuentan con el abastecimiento de agua potable.

El sistema de dotación de agua potable del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se ofrece a partir de dos formas de organización: el primero, que es el servicio municipal por parte del ODEAPAST, y el segundo, que se maneja independientemente en cada localidad a través de los comités municipales.

Respecto a la distribución y abastecimiento de agua potable por parte del organismo municipal, se cuenta con los siguientes pozos

- **Pozo 230:** Se localiza en la calle de Maninalco, en San Juan Evangelista. Tiene un gasto de 65 lts/seg. El pozo se encuentra a una profundidad de 150 metros.
Dicho pozo es el más importante, ya que abastece al 47.82% de la población total municipal. Su distribución se realiza a la cabecera municipal, al barrio Purificación, a las localidades de Acatitla, Colalitla, Evangelista y a las colonias villas de Teotihuacan y el Mirador.
- **Pozo 233:** Se ubica al poniente del Centro de Población, en las inmediaciones de las localidades de Atlatongo, Santiago Zacualuca y San Isidro del Progreso.
Se encuentra a una profundidad de 200 metros, y presenta un gasto de 18 lts/seg además de contar con equipo de cloración. Abastece al 14.12% de la población municipal. Abastece a las localidades de Atlatongo y Santiago Zacualuca.
- **Pozo Municipal:** Cuenta con una capacidad de 16 lts/seg, con una red primaria de distribución de 4". Se localiza a una profundidad de 200 mts. Abastece al 25% de la población.
Este pozo se ubica en la cabecera municipal en Plaza Arista. Además de distribuir a la cabecera municipal, suministra agua potable a las localidades de las partes altas del municipio, como Cozotlan y San Agustín Actipan.

En cuanto a los organismos operados por los comités locales se cuenta con cinco pozos, de los cuales sólo operan cuatro debido a que uno de ellos se agotó.

Los pozos operados por comités locales son:

- **San Francisco Mazapa:** En esta comunidad se requiere de la ampliación de la red de agua potable, así como también del tanque de distribución. Abastece al total de la localidad, que representa sólo el 6% de la población del municipio.
- **Santa María Cozatlán:** Requiere de la ampliación de la red, así como la ampliación del tanque elevado. Abastece sólo al 2% de la población.
- **San Sebastián Xolalpa:** Se requiere de la perforación de otro pozo, ya que el actual no satisface la demanda existente; además de ampliar y mejorar la red de distribución. Abastece al 12% de la población municipal.
- **San Lorenzo Tlalmimilolpan:** Se requiere ampliar la red de distribución y el tanque de almacenamiento de agua potable. Abastece al 10% de la población municipal.

- **Santiago Atlatongo:** Este pozo actualmente no opera, por lo que es necesaria la ampliación de la red, ya que se encuentran servidos por el organismo municipal. Abastece al 10% de la población municipal.

La problemática que se presenta en el municipio en materia de agua potable esta referida a la deficiencia del servicio, ya que éste no es continuo, presenta fugas en las conexiones y el diámetro de la red no es homogéneo. Esto se observa principalmente en aquellas zonas en las cuales los pozos son manejados por comités locales.

Asimismo, las localidades en las cuales el sistema es operado por el comité local, se carece de información respecto a la profundidad del pozo y el gasto de los mismos.

4.2 Drenaje y Alcantarillado.

El servicio de drenaje y alcantarillado existente en el Centro de Población, al igual que el sistema de agua potable, se otorga a través de dos mecanismos: el que depende del organismo municipal y el que se maneja por los comités locales.

El Censo de Población y vivienda estableció que para 1995 la cobertura del servicio de drenaje era del 94.53% del total de las viviendas existentes.

El sistema de drenaje municipal tiene como eje de desagüe los ríos San Lorenzo y Grande, lo cual se realiza sin tratamiento alguno, impactando directamente el deterioro del medio ambiente y contaminación de los mantos freáticos.

Este servicio que ofrece el organismo municipal presenta las siguientes características:

- **Cabecera municipal:** Se cuenta con el servicio pero este es deficiente debido a la antigüedad de la red, además de que dado el crecimiento urbano presentado en la zona éste es insuficiente. Asimismo no existe una red para el desalojo de las aguas pluviales. Cuenta con el servicio en un 85 por ciento.
- **Barrio Purificación:** Al igual que la cabecera municipal, cuenta con el servicio, aunque este es deficiente y requiere de la ampliación de la red. Cuenta con el servicio al 80 por ciento.
- **San Juan Evangelista:** Cuenta con el servicio en un 70%, presenta deficiencias en cuanto a su capacidad.
- **Maquixco:** Cuenta con el servicio al 90%, se requiere de la ampliación y mejoramiento de la red existente.
- En cuanto a las comunidades que cuentan con su propia red de captación de aguas negras, estas presentan las siguientes características:
- **San Francisco Mazapa:** Cuenta con el servicio en un 80%, y se requiere de la ampliación de la red.
- **Santa María Coatlán:** Presenta déficit en cuanto a la cobertura del servicio, por lo que se requiere de la ampliación de la red existente. Cuenta con el servicio al 75 por ciento.
- **San Sebastián Xolalpa:** El servicio cubre al 60% del territorio.
- **San Lorenzo Tlalmimilolpan:** Cuenta con el servicio al 80%, por lo que se requiere ampliación de la red.

En cuanto al sistema de alcantarillado, este sistema es deficiente, ya que sólo se cuenta con este servicio en algunas zonas de la cabecera municipal. Asimismo la captación de aguas pluviales se realiza a través del colector de aguas negras, por lo que no existe separación de estas dos descargas.

4.3 Energía Eléctrica.

El Censo de Población y Vivienda de 1995 estableció que en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan el 90.3% de las viviendas cuentan con el servicio de energía eléctrica.

El sistema de electrificación existente en el municipio presenta deficiencias en cuanto a sus condiciones físicas, debido a la falta de mantenimiento de la red.

Otro problema que se presenta es el referente a la cobertura del servicio, ya que dada la dispersión de algunas viviendas, dificultan una adecuada distribución.

Asimismo, en el Centro de Población se ubica una subestación eléctrica, la cual permite regular la distribución de una de las tres líneas de alta tensión que cruzan por el municipio. Estas líneas presentan una capacidad de 230 y 400 kv.

4.4 Alumbrado Público.

El servicio de alumbrado público presenta algunas deficiencias en cuanto a su cobertura, ya que sólo algunas zonas se encuentran cubiertas por este servicio y la mayoría de las luminarias no funcionan o carecen de un adecuado mantenimiento, por lo que este servicio sólo está cubierto en un 65 por ciento.

La cabecera municipal es la zona que cuenta principalmente con el servicio, el tipo de lámparas existentes son de vapor de mercurio. En el caso del resto de las localidades, estas cuentan con el servicio de manera parcial, ya que éste sólo se ofrece en las avenidas principales o en el centro de las localidades.

Los problemas que presenta este servicio están referidos al escaso o nulo mantenimiento de las luminarias, por el vandalismo por parte de algunos sectores de la población hacia estas, o por el largo tiempo que llevan de uso.

5. VIALIDAD Y TRANSPORTE.

5.1 Estructura Vial de la Subregión.

• RED CARRETERA

La longitud del sistema carretero del municipio está integrada por 45.40 km, de los cuales 24.50 km. son federales y 20.90 km. son de carácter estatal. En este sistema, la red federal es la que tiene una mayor longitud pavimentada representando el 75% del total, mientras que en la red estatal sólo el 30% se encuentra pavimentada.

• Cuadro 15

Longitud de la Red Carretera ⁷

CARÁCTER	LONGITUD (KM)
FEDERAL	24.50
▪ PAVIMENTADA	18.50
▪ REVESTIDA	6.00
ESTATAL	20.90
▪ PAVIMENTADA	6.60
▪ REVESTIDA	14.30
LONGITUD DE CARRETERAS	45.40 KM

FUENTE: GEM. IIIGECM. Estadística Básica Municipal de Teotihuacan 1997.

• MODELO VIAL DE LA SUBREGION

La estructura vial de la subregión donde se ubica el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan está integrada por dos vialidades de carácter federal, las cuales son: la autopista de Cuota México - Pirámides y la carretera federal libre México - Tulancingo.

La autopista México - Pirámides permite la interrelación directa del Centro de Población con los municipios de Acoiman y Ecatepec, así como con el resto de los municipios metropolitanos.

El sistema vial del Centro de Población está integrado por vialidades de carácter regional, primario y secundario; las cuales permiten la interrelación de la población del municipio con otros municipios. De acuerdo a su jerarquía estas se clasifican en:

5.1.1 Vialidad Regional.

En cuanto a las vialidades regionales, se encuentran conformadas por tres carreteras, dos de tipo federal de cuota y una libre de carácter federal, las cuales permiten interrelacionar al municipio con otras zonas del estado.

⁷ No existe registro por parte de dependencias estatales o municipales sobre la existencia de carreteras municipales.

• Cuadro 16
Sistema Vial Regional

CARRETERA	CARACTER
MEXICO - PIRAMIDES	FEDERAL DE CUOTA
MEXICO - TULANCINGO	FEDERAL DE CUOTA
MEXICO - TULANCINGO	FEDERAL LIBRE

FUENTE: Clasificación en visita de campo.

La autopista de cuota México - Pirámides presenta buenas condiciones físicas y una sección de 4 carriles. Permite integrar tanto a la zona arqueológica, como a las distintas zonas urbanas de la región.

Esta vialidad se caracteriza por estar destinada principalmente al tránsito de vehículos, además de que sólo tiene pocas intersecciones directas con otras vialidades locales, por lo que es de acceso controlado.

Por medio de esta vialidad se puede ingresar a la cabecera municipal a través de la avenida Miguel Hidalgo, además de que a partir de esta se conecta con la carretera libre a Tulancingo e integra al Centro de Población con los municipios de Otumba y San Martín de las Pirámides.

Por su parte la autopista México - Tulancingo aún cuando no integra a ninguna localidad del Centro de Población, permite que la afluencia de tráfico sea menor en la zona en la cual entronca la carretera federal libre y la de cuota México - Pirámides.

Esta vialidad presenta dos cuerpos con dos carriles cada uno. Sus condiciones son buenas, debido a que su puesta en operación es reciente.

La carretera libre México - Teotihuacan integra al municipio en dos tramos, primero con la zona metropolitana de la ciudad de México y las localidades ubicadas al poniente del Centro de Población como Atlatongo, Maquixco, Zacualuca, San Isidro y San Agustín Actipac; así como con Tepexpan y Acolman, al poniente del municipio.

Presenta una sección de 12 metros, con un solo cuerpo de dos carriles. Sus condiciones físicas son malas debido a la falta de mantenimiento.

Aún cuando el flujo vehicular no es muy constante en esta vialidad, presenta problemas de tráfico debido a sus malas condiciones físicas, además de que esta es invadida en algunas secciones para el desarrollo de ciertas actividades de la población, como lo son las comerciales o los servicios.

Finalmente **el segundo tramo** inicia a partir del distribuidor vial ubicado al sur de la cabecera municipal e **integra al Centro de Población con la zona oriente de la subregión.** A partir de esta vialidad se integran las localidades de Santa María Coatlán, San Sebastián Xolalpa, San Francisco Mazapa y la comunidad de Metepec.

Presenta un solo cuerpo con dos carriles y sus condiciones físicas son malas debido a la falta de mantenimiento en la carpeta asfáltica.

5.1.2 Vialidad Primaria.

El sistema vial primario del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se encuentra constituido por las vías de acceso a las distintas localidades del municipio.

Entre las vialidades de carácter primario más importantes identificadas en el municipio, se encuentran las siguientes:

- **Av. Miguel Hidalgo:** Esta es la vialidad de acceso a la cabecera municipal, se forma a partir del distribuidor vial ubicado al sur de la cabecera municipal, donde además se intercepta con la autopista a las pirámides.

Presenta una sección de 12 metros, con un cuerpo y dos carriles, sus condiciones físicas son regulares, debido a la falta de mantenimiento en la carpeta asfáltica.

- **Av. Cuauhtémoc:** Integra a la localidad de San Lorenzo Tlalmimilolpan con la cabecera municipal, presenta una sección de 12 metros, con dos carriles; sus condiciones físicas son regulares.

- **Circuito de las Pirámides:** Presenta buenas condiciones físicas, su sección vial es de 12 metros. **Permite el acceso y funciona como distribuidor en la zona arqueológica.**

- **Av. Reforma:** Esta vialidad integra a la zona central con la zona nororiente del Centro de Población, además de que permite la interrelación de la cabecera municipal con la zona arqueológica.

Sus condiciones físicas son regulares debido a la falta de mantenimiento de la carpeta asfáltica, además de que en algunas secciones no cuenta con guarniciones ni banquetas.

Camino a San Agustín Actipan: Aún cuando esta vialidad es de terracería y carece de guarniciones y banquetas, su carácter de vialidad primaria obedece a que esta permite la comunicación de esta localidad con el resto del Centro de Población.

Carretera Teotihuacan - Tecámac: Esta vialidad integra a la localidad de Santiago Zacualuca con el resto del Centro de Población y con el municipio de Tecámac. Inicia a partir de la carretera libre a Tulancingo. Sus condiciones físicas son regulares.

Entre las características generales de las vialidades primarias, es que éstas **presentan condiciones físicas regulares, aún cuando la mayoría de éstas se encuentran pavimentadas y cuentan con guarniciones y banquetas.**

Sin embargo en la mayoría de estas la sección de arroyo que presentan no permite un adecuado flujo vehicular.

En general, no existe en el municipio un sistema vial adecuado que permita interrelacionar de manera funcional las distintas localidades del Centro de Población, además de que las localidades rurales no cuentan con un sistema vial primario.

5.1.3 Vialidad Secundaria.

Las vialidades secundarias del Centro de Población son aquellas que permiten la relación interna entre las distintas zonas de las localidades y barrios, por lo que estas se encuentran conectadas a la vialidad primaria para dar servicio directo al resto de las zonas del municipio.

En cuanto a las condiciones físicas de las vialidades secundarias, **éstas presentan malas condiciones físicas, ya que sólo algunas se encuentran pavimentadas, además de que no presentan una sección vial que permita un flujo adecuado de vehículos.**

Asimismo, aún cuando la función de estas es interrelacionar a las distintas zonas que integran cada localidad, su articulación e integración con el sistema vial primario es deficiente.

Estas vialidades se encuentran integradas de la siguiente manera:

• Cuadro 17
Sistema Vial Secundario

LOCALIDAD / BARRIO	VIALIDAD
SANTIAGO ATLATONGO	AV. EMILIANO ZAPATA INDUSTRIA
B. PURIFICACIÓN	AV. PIRÁMIDES CAMPO FLORIDO
STA. MARÍA COZATLAN	JIMENEZ CANTÚ 21 DE MARZO
STA. MARÍA COATLAN	AV. DEL PUENTE AV. BELEM
B. EVANGELISTA	AV. CARLOS HANK G. MALINALCO
S. L. TLALMIMILPAN	16 DE SEPTIEMBRE NUEVO MEXICO
S. SEBASTIAN XOLALPA	AV. CONSTITUCIÓN DURAZNO
SANTIAGO ZACUALUCA	MIGUEL HIDALGO FRANCISCO VILLA
S. MARÍA MAQUIXCO	AV. IGNACIO BETETA AV. LA GLORIA
SAN FCO. MAZAPA	AV. DEL PUENTE LA PALMA
PUXTLA	AV. MEXICO JIMENEZ CANTÚ
S. AGUSTÍN ACTIPAN	INDEPENDENCIA PEMEX

FUENTE: Clasificación en visita de campo.

En el caso de los asentamientos rurales dispersos como San Isidro del Progreso y Metepec, no presentan una estructura vial primaria y secundaria adecuada, además de que las condiciones que presentan son malas, debido a que en su mayoría son de terracería y no cuentan con guarniciones y banquetas.

5.1.4 Puntos de Conflicto.

El desordenado crecimiento urbano y la gran afluencia de turistas que se está presentando en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan ha originado que la estructura vial actual se vea rebasada.

Esto ha ocasionado que en los entronques de las vialidades regionales y primarias se generen nodos viales que afectan en gran medida el tránsito vehicular, debido a factores como son: las condiciones físicas de las vialidades y su sección.

Entre los principales nodos conflictivos se encuentran:

- **Distribuidor vial de la autopista México - Teotihuacan:** En este punto se presentan los principales conflictos viales, ya que a partir de aquí se tiene el acceso a la cabecera municipal, así como también se integra la carretera a Tulancingo.
- **Plaza Juárez:** Esta zona presenta grandes conflictos viales debido a que además de ser el centro de la cabecera municipal, en ella la población desarrolla la mayoría de sus actividades comerciales y de servicios, asimismo, se ubican paraderos de taxis colectivos alrededor de dicha plaza.

En general, la mayoría de las vialidades que conducen a esta plaza presentan problemas viales.

- **Circuito de las Pirámides:** Aún cuando este circuito vial presenta condiciones y una sección de arroyo adecuada, los nodos viales son originados por el exceso de tráfico vehicular de la población que visita la zona arqueológica.

5.1.5 Derechos de Vía.

Dado que en el Centro de Población aún se cuenta con suficientes áreas para usos urbanos, la invasión y ocupación de derechos de vía por parte de la población no se ha fomentado de manera significativa.

Así, la ocupación del derecho de vía de las vialidades, ya sean regionales, primarias o secundarias, de las líneas de alta tensión eléctrica o por ductos, este fenómeno no se ha dado, ya que se ha observado cierto control por parte de las distintas autoridades.

El único problema de invasión del derecho de vía que se presenta en el Centro de Población es el referente a la zona de San Sebastián Xolalpa, en el cual se está dando la ocupación del derecho de vía del río Grande para el asentamiento de viviendas.

5.2 Transporte.

El sistema de transporte que presta el servicio en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan se desarrolla a través de las vialidades regionales y primarias, lo que origina que sobre éstas se presenten problemas de tráfico vehicular, tanto para dar servicio al interior del Centro de Población, como aquel que sólo va de paso.

Este sistema de transporte público se encuentra integrado por dos subsistemas: el local y el foráneo, en las modalidades de autobuses, colectivos (combis y taxis) y bicitaxis.

El sistema de transporte foráneo se encuentra conformado por autobuses suburbanos y colectivos (combis y taxis)

En cuanto a la calidad y cobertura de prestación del servicio, ésta es considerada como regular, ya que se cuenta con varias líneas que ofrecen el servicio tanto a la ZMCM como a los municipios circunvecinos, presentando problemas debido a las malas condiciones de algunas de las unidades.

• AUTOBUS

Este sistema ofrece tres rutas de transporte las cuales son de paso. Una tiene como destino el municipio de Tecamac, además de que permite el transporte de la población de las localidades de San Sebastián Xolalpa, Santa María Coatán y San Francisco Mazapa.

Las dos rutas restantes ofrecen el servicio de la terminal del norte, en la ciudad de México a la zona arqueológica y a San Martín de las Pirámides, pasando por la cabecera municipal de Teotihuacan.

Este sistema de transporte presenta las siguientes rutas:

Cuadro 18
Rutas de Transporte Autobuses

LINEA	ORIGEN	DESTINO
MEXICO TEOTIHUACAN OTUMBA	TERMINAL DEL NORTE	<ul style="list-style-type: none"> OTUMBA TEOTIHUACAN
AUTOBUSES TEOTIHUACANOS	TERMINAL DEL NORTE	<ul style="list-style-type: none"> SAN MARTIN DE LAS PIRAMIDES

FUENTE: Investigación de campo y P.D.M. Teotihuacan 1997-2000

Este sistema de transporte es el más utilizado por la población, ya que transporta a la mayor parte de los usuarios que se dirigen a la ciudad de México y viceversa, además de que presenta intervalos de salida de 15 a 20 minutos.

• **COLECTIVOS (COMBIS Y TAXIS)**

El sistema de transporte colectivo que se tiene en el Centro de Población se ofrece a través de taxis y combis, las cuales realizan recorridos a las distintas localidades del Centro de Población, así como también a los municipios colindantes.

El patrón origen - destino de las 6 rutas de transporte de las combis es el siguiente:

• **Cuadro 19**
Rutas del Sistema Colectivo de Transporte

RUTA	ORIGEN	DESTINO
ECATEPEC-SAN JUAN-OTUMBA	ECATEPEC	OTUMBA
TEXCOCO-SAN JUAN-TECAMAC	TEXCOCO	TECAMAC
SAN JUAN-SAN MARTIN	CAB. MPAL. TEOTIHUACAN	SAN MARTIN
SAN JUAN-SAN MARCOS	CAB. MPAL. TEOTIHUACAN	SAN MARCOS
SAN JUAN-BELEM	CAB. MPAL. TEOTIHUACAN	BELEM
SAN JUAN-ACOLMAN	CAB. MPAL. TEOTIHUACAN	ACOLMAN

FUENTE: Investigación de campo y P.D.M. Teotihuacan 1997-2000

Este servicio traslada principalmente a la población que realiza recorridos cortos, o bien a los municipios de la región. El servicio se ofrece de manera adecuada respecto a la distribución de rutas y frecuencia de los viajes; en cuanto a sus condiciones físicas, estas son regulares debido a la falta de mantenimiento de las unidades.

En el caso de los taxis, estos ofrecen el servicio principalmente a las distintas localidades del Centro de Población, siendo este de manera regular dado que las condiciones físicas de las unidades no son adecuadas.

Asimismo, este servicio no presenta rutas fijas, ubicándose los paraderos existentes alrededor de la Plaza Juárez, dado que no se cuenta con bases fijas dentro de algún predio específico.

Respecto a las distintas localidades del Centro de Población, el servicio de taxis que se presta tiene como destino principalmente la cabecera municipal, no existiendo tampoco paraderos fijos.

• **FERROCARRIL**

El Centro de Población cuenta con dos ramificaciones de la vía del tren que se dirige a Veracruz, la primera proviene de la vía a Pachuca, y la segunda es la que cruza los municipios de Los Reyes, Chimalhuacan y Texcoco, hasta dirigirse al municipio de Teotihuacan.

Este sistema de transporte, aún cuando no es utilizado por la población del municipio, se utiliza principalmente para carga, teniendo como origen la estación de Buenavista en la ciudad de México y como destino los estados de Veracruz y Puebla.

6. PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS.

6. PROBLEMÁTICA Y PERSPECTIVAS

1. El crecimiento acelerado se empieza a dar en la década de los 80's, ya que para este periodo cuenta con una población total de 30,140 habitantes, con una tasa de crecimiento media anual del 6.35 por ciento.
2. La dinámica de crecimiento del municipio es alta en comparación con otros municipios de la región, aún cuando no presenta grandes patrones de ocupación consolidados, ni una integración física con la zona metropolitana de la ciudad de México.
3. Para el año 2000 y 2010 se observará una disminución en la tasa de crecimiento poblacional, ya que el municipio presentaría, según el COESPO, una tasa de crecimiento del 0.60%
4. Se observa un claro predominio a desarrollar actividades comerciales y de servicios, y en menor medida hacia las actividades industriales.
5. La estructura geológica del municipio de Teotihuacan está compuesta principalmente por Toba basáltica, la cual no presenta problemas a los asentamientos humanos.
6. Las zonas planas comprenden el 65% de la superficie total municipal, y se localizan principalmente en la zona central del municipio, mientras que las zonas elevadas, se encuentran ubicadas al norte y nororiente del Centro de Población. Estas zonas abarcan el 35% de la superficie territorial.

7. Las áreas ocupadas por la vegetación han descendido durante los últimos años para ser incorporadas a los terrenos de cultivo o para usos urbanos.
8. Las alteraciones al medio natural que se presentan en el Centro de Población están referidas a dos niveles de análisis: al deterioro ambiental y a la ocupación o uso de actividades no aptas.
9. Las dos corrientes superficiales más importantes del Centro de Población son ocupadas como colectores de aguas residuales del municipio.
10. Las zonas aptas al desarrollo urbano son las siguientes: La zona central y sur. La geoforma y las características de los suelos existentes permiten el desarrollo de los asentamientos humanos.
11. Las zonas no aptas al desarrollo urbano presentan una capacidad de drenaje interno lento, además de que origina altos costos de urbanización.
12. La problemática que se presenta en el municipio en materia de agua potable esta referida a la deficiencia del servicio, ya que éste no es continuo, presenta fugas en las conexiones y el diámetro de la red no es homogéneo.
13. El sistema de alcantarillado es deficiente, ya que sólo se cuenta con este servicio en algunas zonas de la cabecera municipal y de las principales localidades.
14. El sistema de electrificación existente en el municipio presenta deficiencias en cuanto a sus condiciones físicas en algunas zonas del municipio, debido a la falta de mantenimiento de la red.
15. El servicio de alumbrado público presenta algunas deficiencias en cuanto a su cobertura, ya que sólo algunas zonas se encuentran cubiertas por este servicio, y la mayoría de las luminarias no funcionan o carecen de un adecuado mantenimiento.
16. El Centro de Población carece de un sistema vial adecuado que le permita interrelacionar de manera funcional las distintas zonas que lo integran.
17. Las vialidades primarias presentan condiciones físicas regulares, aún cuando la mayoría de estas se encuentran pavimentadas y cuentan con guarniciones y banquetas.
18. Las vialidades secundarias presentan malas condiciones físicas, ya que sólo algunas se encuentran pavimentadas, además de que no tienen una sección vial que permita un flujo adecuado de vehículos.
19. Se está presentando un patrón de ocupación del suelo de manera anárquica, en el cual no se tiene una traza urbana definida y estructurada, lo cual impacta en el deficiente funcionamiento urbano y en la mezcla de usos del suelo sin normas adecuadas.
20. Las tendencias de crecimiento muestran un mayor crecimiento hacia la parte sureste del Centro de Población, en la zona que limita con la zona arqueológica y San Martín de las Pirámides, sin embargo dadas las características histórico-culturales de la zona es importante restringir el crecimiento urbano.
21. La tipología de la vivienda predominante es la unifamiliar de uno o dos niveles, con un estilo arquitectónico totalmente heterogéneo e indefinido.
22. No existe vinculación entre los elementos de carácter histórico – cultural y la dinámica social de la población, además de que las actividades que se realizan en torno a zona arqueológica no tienen ninguna integración con las realizadas en la zona arqueológica.
23. Las viviendas que por sus características materiales requieren mejoramiento dado que sus paredes y/o techos son de material de desecho y presentan pisos de tierra son 1,231, además de que su imagen no se encuentra vinculada con las características histórico - culturales de la zona.
24. Las tendencias de crecimiento muestran un mayor crecimiento hacia la parte suroriente del Centro de Población, en la zona que limita con la zona arqueológica y San Martín de las Pirámides. Dichas zonas se encuentran dentro de las definidas por el INAH como áreas de restricción.
25. Al oriente y sur de la zona central de monumentos, correspondiente a las localidades de San Francisco Mazapa, Santa María Coatán y San Sebastián Xoalapa, existen asentamientos humanos que por su cercanía están influyendo en el deterioro de la imagen paisajística y ambiental de la zona.

7. RIESGOS URBANOS.

7. RIESGOS URBANOS

En cuanto a la ocupación de zonas no aptas y su impacto en el medio natural, se encuentra un asentamiento ubicado en una pequeña barranca en la que el agua se encuentra estancada y se encuentra infestada por basura y lirio acuático. Esto se ubica en la localidad de Santa María Coatán.

Asimismo se encuentra un asentamiento ubicado en un socavón que anteriormente funcionaba como mina. Actualmente esta zona no presenta problema o riesgo alguno, ya que se realizaron algunos trabajos de ingeniería, además de que cuenta con servicios de infraestructura. Esta zona se ubica en la localidad de San Lorenzo Tlalmimilipán.

III/1 Condicionantes de otros Niveles de Planeación.
III/2 Estrategia General.
III/3 Objetivos Generales.
III/4 Objetivos Particulares.
III/5 Estructura Urbana Prevista.
III/6 Políticas y Lineamientos de Acción.
III/7 Normas.

ESTRATEGIA.

1. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION.

1. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACIÓN

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México establece que para la revisión y actualización del Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacán debe existir congruencia con los distintos niveles de planeación, ya sean Federal, Estatal o Municipal.

1.1 Plan Nacional de desarrollo 1995-2000.

El Plan Nacional de Desarrollo establece que la evolución de los asentamientos humanos está determinada por el ritmo de crecimiento demográfico y por las condiciones económicas resultantes del ejercicio de los presupuestos por parte de los diferentes niveles de gobierno.

Este documento **apoya los esfuerzos encaminados a promover el crecimiento urbano y económico sostenido y sustentable; a la vez impulsa una participación más relevante por parte de los municipios.**

1.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000, **considera indispensable relacionar el desarrollo económico con el desarrollo urbano**, haciendo partícipe de este proceso a la sociedad en general y reconoce como condición básica el que exista congruencia y coordinación entre los diferentes niveles de gobierno en el diseño y realización de proyectos regionales.

Política importante incluida en este documento es la de multiplicar las oportunidades para el desarrollo de centros urbanos alternativos a las zonas metropolitanas que se signifiquen como imanes de inversión y flujos migratorios.

Dichos centros deberán consolidarse como sitios que concentren servicios y actividades comerciales de cobertura regional e intermedia, apoyados en eficientes redes viales y de transporte regional que permitan el traslado masivo de personas y mercancías.

1.3 Plan de Desarrollo del Estado de México 1993-1999.

El Plan de Desarrollo del Estado de México 1993 - 1999 hace especial énfasis en el objetivo de minimizar en lo posible la problemática generada por los diferentes niveles de crecimiento alcanzados por la economía y la población.

Resalta la necesidad de tomar en cuenta la realidad territorial y socioeconómica de las diferentes entidades en el diseño de sus respectivos objetivos, lineamientos y políticas.

Asimismo plantea como factores indispensables la modernización de los sistemas de transporte, la modificación de las tendencias de localización de las actividades económicas y de la población, así como la articulación intermunicipal para lograr un desarrollo regional equilibrado.

1.4 Proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

En el caso específico del Centro de Población Estratégico de Teotihuacán, **el Plan Estatal de Desarrollo Urbano le establece una política de consolidación del desarrollo urbano**, la cual se debe sujetar a los siguientes lineamientos:

- Ejercer recursos para satisfacer los rezagos actuales en cuanto a infraestructura y equipamiento urbano, servicios públicos y regularización de la tenencia de la tierra.
- Prever las necesidades futuras de suelo, equipamiento e infraestructura derivadas del crecimiento poblacional tendencial.
- **Promover la inversión conforme a las características y vocación del Centro de Población.**
- Incrementar las densidades de población y construcción considerando políticas de crecimiento intensivo en contra de crecimientos extensivos.

1.5 Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México.

Por su parte el Proyecto de Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México establece lo siguiente:

- **Desarrollar actividades económicas ligadas a los desarrollos industriales, a los nodos de servicios metropolitanos y a las áreas de nuevo desarrollo, dentro de los cuales ubica a Teotihuacan.**
- Apoyar la consolidación de las actividades locales competitivas, principalmente en las áreas de nuevo desarrollo.
- Evitar el crecimiento extensivo e indiscriminado.
- **Plantea la saturación y densificación de las áreas ya urbanizadas, así como la definición de áreas no urbanizables y de nuevos desarrollos.**
- Define para el Centro de Población, la creación de una zona de nuevo desarrollo.

1.6 Programa de desarrollo integral para la Región Oriente del Estado de México (PRORIENTE)

Por otra parte, lo que plantea el Programa de Desarrollo Integral para la Región Oriente del Estado de México (PRORIENTE), concerniente al Centro de Población Estratégico de Teotihuacan está referido en los siguientes términos:

- Fortalecer a la micro y pequeña industria, que en el caso de la zona industrial de Teotihuacan se promuevan empresas dedicadas a la confección, alimentos, construcción, madera y muebles. Para ello, también se plantean estrategias para los aspectos que apoyen a dicho sector, como son la infraestructura y el equipamiento.
- **Promover el turismo hacia la zona arqueológica, incrementando instalaciones y dando mayores facilidades a las actividades turísticas, incluyendo la renovación de centros tradicionales y el mejor desarrollo de estas áreas.**
- Propone a la vivienda, a los servicios y a los equipamientos como elementos estructuradores del bienestar social, por lo que la dotación de estos elementos se hará de acuerdo a las prioridades que marca la normatividad existente.
- Se deben reunir las condiciones necesarias para regular el impacto del desarrollo económico y el crecimiento demográfico, de acuerdo a la reserva territorial para la población de escasos recursos.

1.7 Proyecto del Plan Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán- Texcoco.

El Proyecto del Plan Regional metropolitano del Valle Cuautitlán - Texcoco establece una política general de restringir el crecimiento demográfico del valle de México, favoreciendo el asentamiento de población fuera del él.

Para el caso de municipios como Teotihuacan se indica el aprovechamiento máximo de los espacios urbanos al interior del municipio, propiciando la conformación de zonas urbanas autosuficientes a través del impulso a la investigación pública y privada dirigida a la prestación de servicios de equipamientos y actividades que generen fuentes de empleos para la población local.

1.8 Normatividad Federal que impacta en el Desarrollo urbano del Municipio.

Por Decreto Presidencial, Teotihuacan es declarado como zona de monumentos arqueológicos el 30 de agosto de 1988 y posteriormente por la ONU como zona de patrimonio histórico de la humanidad. Por tal motivo se otorga al INAH la facultad para realizar los programas y acciones encaminados a preservar el patrimonio en coordinación con las instancias de gobierno federal, estatal y de los dos ayuntamientos correspondientes (Teotihuacan y San Martín de las Pirámides).

El Decreto Federal tiene por objeto:

- Prever que el proceso de urbanización a que esta sujeto la zona, no provoque un deterioro y pérdida con carácter irreversible al patrimonio de la zona de monumentos y en las áreas contiguas que influyen en las características visuales y ambientales de la propia zona.
- Adoptar precauciones contra el deterioro natural del hombre, que pueda afectar la integridad de la zona.
- Que el gobierno federal, estatal y los ayuntamientos correspondientes proporcionen la protección y ordenamiento de la zona arqueológica desempeñando una función educativa y que constituya un centro de atracción turística.
- La adecuada protección del patrimonio debe tomar en cuenta también el bienestar de las poblaciones de la región.
- Extender las áreas adyacentes a existentes, por virtud de los Decretos expedidos en 1907 y 1964, para tomar las medidas de conservación, restauración, recuperación y ordenación que prevé el mismo Decreto.

El Decreto subdivide en tres áreas las zonas protegidas:

- A. **El área central de monumentos**, abarca una superficie 263 hectáreas. **En esta zona no se permite ningún tipo de construcción.**
- B. **Area ampliada de monumentos arqueológicos**, con una superficie de 1,730 hectáreas, determinada en función de la riqueza que se tiene y por la fuerte presión urbana. En esta zona no se permite la construcción de nuevas viviendas. La ampliación de éstas se encuentra sujeta a dictamen emitido por el INAH.
- C. **Area de Protección General**, con una superficie de 1,387 hectáreas, **definida como parte de la zona arqueológica por la posible existencia de vestigios descubiertos en ella.**

En esta zona se permite la construcción y ampliación de viviendas, siempre y cuando no atenten con la integridad y preservación de monumentos arqueológicos.

2. ESTRATEGIA GENERAL.

2. ESTRATEGIA GENERAL.

El marco del Proyecto del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y del Proyecto del Plan Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán - Texcoco identifican al municipio de Teotihuacan como Centro de Servicios Municipales, asimismo los lineamientos que se enmarcan tanto en el Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México, como en el PRORIENTE, establecen la vocación turística del Centro de Población.

A partir de lo anterior, **la estrategia general para el Centro de Población plantea propiciar el ordenamiento territorial y las actividades económicas en función de la potencialidad turística del municipio**, conjuntando y coordinando las acciones de los distintos sectores para dar solución a la problemática urbana.

Para ordenar y regular el desarrollo urbano, así como impulsar las actividades turísticas del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, **la estrategia general se estructura en tres niveles: las tesis generales, los elementos estratégicos para su instrumentación y los programas prioritarios, siendo todos estos funcionales y operativos.**

2.1 Tesis Generales

• TESIS ECONÓMICAS

- **Crear el corredor turístico y de servicios Teotihuacan - Acolman** que permita impulsar e integrar las actividades económicas de la población con la vocación turística de la subregión.
- **Impulsar las actividades económicas en la cabecera municipal derivadas del atractivo turístico de la zona arqueológica.**
- Consolidar la zona industrial con giros no contaminantes que permitan acceder a la población hacia su ocupación.

- **TESIS POBLACIONALES**

- El crecimiento poblacional del Centro de Población, bajo el actual contexto tendencial, observa una disminución en la tasa de crecimiento, por lo que este cuenta con la suficiente reserva territorial para albergar a estos segmentos de la población.
- **Modificar las tendencias de ubicación de la población y de las actividades económicas en zonas previamente establecidas.**

- **TESIS AMBIENTALES**

- Inducir el crecimiento económico y territorial del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan bajo criterios de sustentabilidad.
- Proteger las áreas agrícolas, forestales, de recarga acuífera, y la zona arqueológica definiendo franjas de restricción o amortiguamiento con los usos urbanos.

- **TESIS TERRITORIALES**

- Definir y normar los elementos que componen la estructura urbana, buscando encausar el crecimiento urbano, estableciendo la organización, usos y destinos del suelo.
- **Controlar y normar el crecimiento urbano de las localidades limítrofes con la Zona Arqueológica**, debido a que se encuentra restringida y condicionada por el INAH.
- **Orientar el crecimiento urbano hacia la zona poniente de la cabecera municipal**, a través de la incorporación de predios con vocación urbana.
- Ordenar los actuales patrones de usos de suelo e impedir el crecimiento urbano en zonas no aptas al desarrollo urbano.
- Las áreas de crecimiento de las localidades periféricas que se encuentren fuera del área urbana propuesta, estarán sujetas a un dictamen técnico por parte de la Dirección General de Desarrollo urbano.
- **Ampliar los límites de Centro de Población y de crecimiento urbano previamente establecidos.**

- **TESIS URBANAS**

- **Ampliar y mejorar la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento** de aquellas zonas que carezcan o presenten deficiencias en la prestación de servicios.
- Utilizar las vialidades como elementos de ordenación del territorio.
- Racionalizar el crecimiento urbano en las zonas de nueva incorporación, mediante políticas y programas basados en la normatividad estatal, con el fin de propiciar mayor oferta de suelo para los distintos sectores de la población.
- Propiciar la articulación de las redes de infraestructura, vialidades y la estructura urbana bajo una visión integradora en el Centro de Población.

- **TESIS REGIONAL**

- **Integrar territorialmente al Centro de Población Estratégico de Teotihuacan con la Zona Metropolitana de la Ciudad de México a través de los proyectos macroeconómicos y territoriales definidos en el PEDU, PRMVCT, Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México y el PRORIENTE.**

2.2 Elementos Estratégicos de Desarrollo

- **ZONIFICACION: REGIONES Y VOCACION**

- Mantener las cuatro zonas habitacionales identificados, así como las áreas de uso especial y definir las superficies no urbanizables.

- Delimitar la zona estratégica de consolidación al desarrollo urbano: Parte de la zona habitacional I.
- Definir la zona estratégica de control a los asentamientos humanos: zona habitacional II y las zonas agrícolas, forestales y pecuarias.
- Delimitación de las zonas de impulso al desarrollo urbano: área poniente de la zona habitacional I, así como las zonas de nueva incorporación, ubicadas al poniente del Centro de Población.

- **USOS DEL SUELO**

- Mantener en lo general las densidades y usos del suelo del P.C.P.E. de 1993.
- Crear un Corredor Turístico de carácter regional y dos corredores comerciales y de servicios de nivel medio, de acuerdo a la vocación y al potencial turístico de la zona.

- **Zona de consolidación:**

- Debe presentar una densidad máxima neta de 225 hab/ha. Permitiendo mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicios.

- **Zona de control:**

- **Condicionar la construcción de nuevas viviendas y de ampliaciones a realizar en las zonas restringidas por el INAH**, previo dictamen de dicha dependencia.
- Restringir los usos urbanos en las zonas con vocación agrícola definidas como no urbanizables.
- Permitir densidades netas máximas de 1 viv/ha en zonas no urbanizables.

- **Zona de Impulso:**

- Definir densidades fluctuantes entre los 180 y 250 hab/ha en las zonas de nueva incorporación.
- Considerar usos del suelo que permitan en zonas específicas la mezcla de habitacionales con comerciales y de servicios.

- **VIALIDAD**

- **Reestructurar el sistema vial primario de la cabecera municipal.**
- Construcción de un circuito vial que integre a las zonas habitacionales I, II y IV.
- Definir un par vial que interrelacione a la cabecera municipal con la zona arqueológica.
- Acondicionamiento de terracerías y caminos vecinales de las localidades dispersas.
- Construcción del eje vial que integre directamente a las zonas habitacionales III y IV a la autopista México - Teotihuacan.

- **INFRAESTRUCTURA Y SANEAMIENTO**

- **Establecer la capacidad de la red y dotación de agua potable de acuerdo a escenarios de población definidos.**
- Optimizar la operación de los comités locales de agua potable y drenaje.
- Ampliar las redes de infraestructura en las zonas previstas como nuevos desarrollos.

- **EQUIPAMIENTO**

- Consolidar el centro urbano localizado en la cabecera municipal.

- Promover la construcción de equipamiento de carácter regional en apoyo a la vocación turística del municipio.
- Impulsar el desarrollo de equipamiento en apoyo al corredor turístico Teotihuacan - Acolman.
- Ampliar la cobertura y mejorar las condiciones físicas de los equipamientos existentes en el Centro de Población.

• **MEDIO AMBIENTE**

- Programa de saneamiento de los ríos Grande y San Lorenzo.
- Programa de control para la captación y disposición de desechos sólidos de los Zonas habitacionales.

2.3 Proyectos/Programas Prioritarios

Los Proyectos/Programas Prioritarios que se aplicaran al Centro de Población Estratégico de Teotihuacan estarán referidos a dos niveles: Territorial y Sectorial.

Los primeros estarán referidos a varias acciones aplicadas a un segmento del territorio, mientras que los sectoriales a las acciones aplicables a todo el Centro de Población. Estos se encuentran referidos en la siguiente tabla.

PROGRAMA	TIPO	ACCIONES	UBICACION	F	E	M	S
DESARROLLO ECONOMICO	T	IMPULSAR LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS EN LA CABECERA MUNICIPAL.	CABECERA MUNICIPAL		*	*	*
	S	CREAR EL CORREDOR TURISTICO Y DE SERVICIOS TEOTIHUACAN - ACOLMAN.	TODO EL MUNICIPIO		*	*	*
	S	PROMOCION DEL SECTOR SECUNDARIO A TRAVES DEL IMPULSO EN LA ZONA INDUSTRIAL.	ZONA INDUSTRIAL		*	*	
DESARROLLO REGIONAL	S	INTEGRAR AL CENTRO DE POBLACIÓN A LOS PROYECTOS MACROECONOMICOS Y TERRITORIALES DE LA ZMVM.	TODO EL MUNICIPIO	*	*	*	
SUELO	T	DELIMITAR LAS ZONAS DE CONTROL, IMPULSO Y CONSOLIDACION AL DESARROLLO URBANO.	ZONA URBANA		*	*	
	T	NORMAR EL CRECIMIENTO URBANO EN LAS ZONAS RESTRINGIDAS POR EL INAH.	ZONAS A, B Y C DEL INAH.	*	*	*	
	T	ORIENTAR EL CRECIMIENTO URBANO HACIA EL PONIENTE DE LA CAB. MUNICIPAL.	CABECERA MUNICIPAL		*	*	
VIALIDAD Y TRANSPORT.	S	REORDENAMIENTO DEL SISTEMA VIAL.			*	*	
	S	ESTABLECER EL SISTEMA VIAL COMO ELEMENTO ORDENADOR DEL TERRITORIO.			*	*	
	S	PROYECTO DE INTRODUCCION DE TRENES SUBTERRANEOS ORIENTE: TEOTIHUACAN, TEXCOCO, CHICOLQAPAN, IXTAPALUCA.	TODO EL MUNICIPIO	*		*	
INFRAEST. EQUIP.	S	AMPLIAR Y MEJORAR REDES DE INFRAESTRUCTURA.	TODO EL MUNICIPIO			*	
EQUIPAMIENTO	S	AMPLIAR LA COBERTURA Y MEJORAR LAS CONDICIONES FISICAS DEL EQUIPAMIENTO EXISTENTE.	TODO EL MUNICIPIO				
MEDIO AMBIENTE	S	SANEAMIENTO DE LOS RIOS GRANDE Y SAN LORENZO.	TODO EL MUNICIPIO			*	*

NOTAS: T: TERRITORIAL, S: SECTORIAL.

SECTORES PARTICIPANTES: F: FEDERAL, E: ESTATAL, M: MUNICIPAL, S: SOCIAL.

3. OBJETIVOS GENERALES.**3. OBJETIVOS GENERALES**

- **Fomentar el ordenamiento territorial, a través de la delimitación y consolidación de los usos de suelo existentes, permitiendo con ello, la densificación, reubicación y crecimiento de las mismas.**
- Revisar en el Centro de Población Estratégico las condiciones de la infraestructura y los servicios públicos, para detectar deficiencias y poder ampliar, mejorar o crear lo necesario para el desarrollo urbano.
- Promover la zona industrial a empresas no contaminantes y que utilicen poca agua, para la conservación del ambiente, además de ordenar su crecimiento y garantizar las condiciones necesarias de trabajo para la población del municipio.
- **Desarrollar acciones encaminadas a impulsar el turismo en el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, por medio del mejoramiento y creación de infraestructura y servicios.**
- **Proteger a las zonas arqueológicas del crecimiento urbano,** a partir del control y supervisión en las áreas restringidas para el uso urbano limítrofes a la misma.
- Preservar el medio ambiente del Centro de Población a través de la **creación de zonas de restricción o amortiguamiento para detener el crecimiento urbano** y preservar áreas destinadas a la actividad agrícola, forestal, de recarga de acuíferos y por los usos especiales.

4. OBJETIVOS PARTICULARES.**4. OBJETIVOS PARTICULARES****• SUELO.**

- **Ampliar el límite del Centro de Población Estratégico** hacia el resto del municipio, pasando de una superficie de 3,625 a 8,273.2 has, identificando en él, 4 zonas urbanas con una superficie de 795.9 has.
- **Controlar e identificar las zonas aptas y no aptas para el desarrollo urbano, con el propósito de definir zonas urbanas, en consolidación, urbanizables, forestales, agrícolas, usos especiales, destinos y usos de suelo.**
- Apoyar la redensificación de las áreas de densidad 10 y 15 viv/ha hacia una densidad 20 y 25 viv/ha, con ello se estaría recuperando una superficie importante de la zona urbana.
- Reubicar a las industrias localizadas dispersamente en el municipio, hacia la zona industrial ubicada al poniente de la zona habitacional I.
- Promover el establecimiento de empresas en la zona industrial dedicadas principalmente a actividades poco contaminantes como son: la confección, alimentos, construcción, madera y muebles.
- **Crear el Corredor Turístico y de Servicios Teotihuacan - Acolman.**
- **Delimitar y vigilar la zona periférica a las ruinas arqueológicas, en contra del crecimiento urbano e industrial.**
- Normar y controlar los asentamientos ubicados en las áreas restringidas por el INAH. Previendo que para su autorización exista un dictamen emitido por el INAH.

• VIVIENDA.

- Crear un programa de ayuda a la vivienda en condiciones precarias, principalmente en las localidades de San Lorenzo, Zacualuca, Atlatongo, San Agustín, San Isidro y el Barrio Purificación.
- Aprovechar las zonas urbanas de densidad 10 y 15 viv/ha que cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios públicos para el establecimiento de vivienda, con ello se pretende aprovechar al máximo las condiciones de urbanización ya establecidas.

- Dotar de infraestructura y servicios a las áreas urbanas que carezcan de ello, para su promoción en la construcción de viviendas.
- **INFRAESTRUCTURA.**
 - Conformar un programa de dotación y mejoramiento de la infraestructura del agua potable, con la ayuda del organismo municipal y los comités locales con el propósito de reparar fugas en las conexiones.
 - Cambiar tuberías con diámetros no homogéneos, dotar al 0.8 % restante de la población que no cuenta con el servicio y crear un sistema de captación de aguas pluviales principalmente en la cabecera municipal.
 - **Establecer dos líneas de acciones concretas para el sistema de drenaje: el primero es el de dar mantenimiento a la red existente** en cuanto a cambio de las líneas antiguas y su reparación; **y el segundo, para la ampliación del servicio en áreas donde el servicio es casi inexistente**, como son las localidades de San Sebastián Xolalpa, San Juan Evangelista, San Francisco Mazapa y San Lorenzo Tlalmimilolpan.
 - Construir dos plantas tratadoras de aguas negras en los desagües ubicados en los Ríos San Lorenzo y Grande.
 - Dar mantenimiento a la infraestructura referente a los servicios de energía eléctrica y alumbrado público.
 - Incrementar la cobertura de los servicios de energía eléctrica y alumbrado público, a través de convenios entre las autoridades municipales y la población demandante del servicio.
- **VIALIDAD Y TRANSPORTE.**
 - **Articular un sistema vial que permita el fácil acceso a las distintas zonas del Centro de Población**, por medio de la ampliación de secciones a vialidades importantes en el municipio, además de la construcción estratégica de nuevas vialidades alternas que permitan una mejor afluencia de vehículos en el municipio.
 - Desarrollar un programa de mejoramiento y extensión de las vías carreteras, que impacte a las principales vialidades y a las zonas en proceso de consolidación urbana.
- **EQUIPAMIENTO.**
 - Suprimir el déficit existente en el equipamiento educativo, principalmente en los rubros de jardín de niños, primaria y escuela de capacitación para el trabajo.
 - Proporcionar los espacios para la construcción de equipamientos, primordialmente en las zonas de densidad 10 viv/ha para apoyar la redendificación de dichas áreas.
 - Crear un fondo económico entre la población y el gobierno municipal, para la compra de mobiliario que cubra las necesidades de servicio del equipamiento.
- **IMAGEN URBANA Y PATRIMONIO HISTORICO.**
 - Conservar y dar mantenimiento a la zona arqueológica de Teotihuacan.
 - **Impulsar una imagen urbana con relación a la vocación turística de la zona arqueológica, en la cabecera municipal.**
 - Promover el aprovechamiento de vestigios arqueológicos que sean hallados por los particulares, los cuales impacten en el mejoramiento de la imagen urbana y la promoción de un enriquecimiento de la cultura de la población
- **MEDIO AMBIENTE.**
 - Realizar acciones de reforestación en las zonas con problemas ambientales que se localizan en el noroeste de la cabecera municipal y al sur del municipio.
 - Evitar la contaminación del suelo, agua y aire, ubicando a cada uso de suelo en áreas destinadas con base en los potenciales naturales y sociales del municipio.
 - Realizar programas en coordinación con la población, con respecto a la limpieza de aceras y lugares públicos.

5. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

5. ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

La estructura urbana futura que se ha definido para el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan responde a la previsión del proceso de saturación del área urbana actual, así como la incorporación de nuevas zonas destinadas a absorber el crecimiento futuro.

La vocación turística del municipio será impulsada a través de políticas económicas y territoriales, además de que el carácter de las zonas agrícolas será reforzado a través de la definición de usos del suelo no urbanos.

- Escenarios de Poblamiento de la Estructura Urbana Prevista.

El límite de crecimiento urbano previsto ha permitido delimitar las zonas susceptibles de la conformación de usos, destino, reservas urbanas y el resto del territorio que estará orientado al establecimiento de actividades productivas y al mejoramiento y preservación ecológica.

El uso habitacional, que comprende las zonas a consolidar, así como a las de nueva incorporación, permitirán albergar al total de la población estimada para el año 2020.

- Escenario de Poblamiento 1.

Tomando como base la población existente en 1999 y la tasa de crecimiento tendencial, así como la superficie de suelo a incorporar y de acuerdo a las densidades propuestas, se plantea que el umbral definido para la ocupación total del suelo urbanizable será para el año 2026 con una población estimada de 187,200 habitantes.

Así, la estrategia poblacional establecida de acuerdo al crecimiento previsto para la ocupación del suelo incorporado, ha permitido definir el siguiente escenario:

• Cuadro 20
Escenario de Poblamiento 1
(De Acuerdo a la Ocupación del Suelo)

PLAZO	AÑO	POBLACIÓN ESPERADA	SUPERFICIE (HAS)
CORTO	2005	64,681	1,139.1
MEDIANO	2010	83,103	1,227.9
LARGO	2020	137,181	1,534.3
UMBRAL	2026	187,200	1,794.73

FUENTE: Cálculos con base al escenario de ocupación de suelo previsto

- Escenario de Poblamiento 2.

Tomando como base las proyecciones realizadas por el COESPO, las tendencias de crecimiento poblacional del Centro de Población son menores a las referidas anteriormente:

Para el periodo de 1998 al 2000 bajo la tendencia actual, la tasa de crecimiento estimada es del 1.91 por ciento, por lo que la población estimada será de 42,953 habitantes.

Bajo este mismo contexto tendencial para el año 2000 y 2010 se observará una disminución en la tasa de crecimiento poblacional, ya que el municipio presentaría, según el COESPO, una tasa de crecimiento del 0.60 por ciento.

Así, para el año 2010 se estima que la población se incrementará a 45,547 habitantes.

• Cuadro 21
Escenario de Poblamiento 2
Proyecciones de Población 1998 - 2010
(de acuerdo a Estimaciones del Coespo)

AÑO	POBLACIÓN	T.C.M.A.
1998	41,496	1.93
1999	42,296	1.93
2000	42,953	1.19
2010	45,571	0.60

FUENTE: GEM. COESPO. Proyecciones de población total del Estado de México

De cumplirse estas tendencias de crecimiento, el Centro de Población Estratégico de Teotihuacan cuenta con la suficiente reserva territorial para albergar a estos segmentos de la población.

• **Escenario de Poblamiento 3.**

Asimismo, si se presentara en el municipio un crecimiento histórico tendencial con base en el periodo de 1990 a 1995, el escenario de poblamiento rebasaría las expectativas presentadas por el COESPO, ya que para 1998 se tendría una población del orden de 45,540 habitantes, para el año 2000 serían 50,342 y para el año 2,010 se tendría una población de 83,103 habitantes.

• **Cuadro 22**
Escenario de Poblamiento 2
Crecimiento Tendencial

ANO	POBLACION
1998	45,540
1999	47,881
2000	50,342
2010	83,103

FUENTE: Cálculos con base en T.C.M.A. 1990-1995

• **Clasificación del Territorio.**

El crecimiento urbano actual, las tendencias de crecimiento y las restricciones dictaminadas en la zona por el INAH, han permitido definir las zonas urbanas, susceptibles a urbanizarse y las no urbanizables.

En la presente revisión, el límite del Centro de Población se ha modificado, ya que de 4,095.9 has. que abarcaba en 1993, este se incrementa a todo el territorio municipal, comprendiendo una superficie de 8,273.2 has.

Al interior del Centro de Población se han revisado los usos y destino establecidos en la versión anterior, determinando las modificaciones convenientes de acuerdo al comportamiento que ha manifestado el proceso de ocupación.

De acuerdo a los objetivos planteados y a las funciones que desempeña el Centro de Población Estratégico, el territorio se ha clasificado de la siguiente manera:

- **Area Urbana: comprende una superficie de 795.9 has.,** que representan el 9.62% de la superficie del Centro de Población.

Esta zona considera las zonas habitacionales consolidados, las zonas Industriales, comerciales y de servicios, así como de equipamientos y la zona militar.

- **Area Urbanizable: Se constituye como la reserva para usos urbanos y está definida también por las zonas sujetas a urbanizarse. Comprende una superficie de 1247.14 has, que representa el 15.07 % del total del área municipal.**

Representan principalmente las zonas que se ubican al poniente de la cabecera municipal, y en menor proporción las ubicadas al sur de la misma y en la periferia de las distintas localidades.

- **Area No Urbanizable: Comprende una superficie de 6,230.16 has.**

Esta zona está integrada por los usos agrícolas, pecuarios y el referente a la zona arqueológica. Representa el 75.30% de la superficie total municipal.

• **Cuadro 23**
Clasificación del Territorio.

	P.C.P.E. 1993*		ACTUALIZACION	
	SUPERFICIE		SUPERFICIE	
	Has.	%	Has.	%
AREA URBANA	823	20	795.9	9.62
AREA URBANIZABLE	322	8	1247.14	15.07
AREA NO URBANIZABLE	2,951	72	6,230.16	75.30
TOTAL C.P.E.	4,096	100	8,273.2	100

*No existe coincidencia entre las superficies planteadas en sus distintos capítulos en el Plan de 1993.

Además de que algunas son contradictorias.

- **Límite de Centro de Población.**

En la presente revisión, el límite del Centro de Población Estratégico de San Juan Teotihuacán corresponde al límite municipal, **incrementando con respecto a la versión anterior 4,177.3 has por lo que este representa 8,273.2 has.**

- **Límite de Crecimiento Urbano.**

Comprende una superficie de 2,043.04 has., que representa en 24.69% de la superficie total del Centro de Población.

Este se encuentra comprendido por tres zonas habitacionales. Distribuidas en seis unidades territoriales separadas.

5.1 Clasificación de los Elementos Estructuradores.

La estrategia para conducir el desarrollo urbano del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan consiste en la ordenación de los usos del suelo, la consolidación de las áreas baldías, la incorporación de zonas con vocación urbana y la estructuración del territorio.

Lo anterior en torno a los siguientes elementos: 7 Centros Urbanos, 1 Corredor Turístico, 2 Corredores Urbanos, 3 Zonas Habitacionales, la Zona de Equipamientos, la Zona Industrial y Militar y la zona destinada a Plan Parcial/Proyecto Especial.

Por su parte el área no urbanizable estará integrada por las siguientes zonas: Zona Arqueológica, Parque Urbano, Preservación Arqueológica, Bosque Protegido y Agrícola de Media y Baja Productividad.

- **Centro Urbano San Juan Teotihuacán (CU.200.A)**

Se localizará en la Cabecera Municipal y comprende una superficie de 29.57 has.

Proporcionará servicios a todo el Centro de Población, en este se concentrarán las actividades administrativas, comerciales y de servicios. Existiendo mezcla con el uso habitacional.

Contará con una densidad máxima neta de 50 viv/ha.

- **Centros Urbanos (CU.300.A)**

Se contará con 6 centros urbanos, alternos y complementarios al ubicado en el centro de la cabecera municipal; todos estos presentarán la misma densidad.

Se ubicarán en las localidades de San Lorenzo Tlalmimilolpan, Maquixco, San Sebastián Xolaipa, y San Francisco Mazapa y el Barrio San Juan Evangelista.

Comprenden una superficie de 38.80 has. y **estarán destinados a actividades comerciales y de servicios de cobertura básica.**

Presentarán una densidad de 33 viv/ha.

- **Corredor Turístico (CRUT.200.A)**

Se especializará con usos relacionados con las actividades turísticas. Permitirá integrar las actividades de la Zona Arqueológica con la Cabecera Municipal y el Municipio de Acolman, consolidando así la vocación turística de la región.

Este se ubicará sobre la carretera libre México-Teotihuacán y comprenderá una longitud de 6.2 km. Contará con una densidad de 50 viv/ha.

- **Corredores Urbanos (CRU.300.A)**

El primer corredor se ubicará sobre la Av. Miguel Hidalgo, cubriendo una longitud de 1.75 km. El segundo se ubicará sobre la carretera Teotihuacan - Tecamac sobre el tramo comprendido entre Santiago Zacualuca y la cabecera municipal, con una longitud de 3.8 km.

Ambos corredores permitirán el desarrollo de actividades comerciales y de servicios de cobertura media. Presentaran una densidad de 33 viv/ha.

▪ **Zonas Habitacionales.**

Las zonas habitacionales que permitirán estructurar el Centro de Población serán las siguientes:

• **ZONA I:**

Se integrará por la actual Cabecera Municipal y sus barrios, además de que se unirán a este las localidades de San Lorenzo Tlalmimilolpan y Atlatongo, así como la zona de nueva incorporación ubicada al poniente de la Cabecera Municipal.

Las densidades propuestas para esta zona se encontrarán entre el rango de 112 a 235 hab/ha.

• **ZONA II:**

Comprenderá la zona integrada por las localidades de San Francisco Mazapa, Santa María Cozotlán y San Sebastián Xolalpa.

Esta área estará sujeta a control del desarrollo urbano, debido a que el INAH restringe el uso urbano en la zona. La densidad en esta zona se ubicará en el rango de 10 a 23 viv/ha.

• **ZONA III:**

Integra a las localidades de Santiago Zacualuca, San Isidro del Progreso y San Agustín Actipan.

La densidad propuesta en esta Zona es de 24 viv/ha.

- **Estructura Vial.**

La estructura vial que se propone en la presente revisión, estará enfocada a resolver la problemática vial en tres niveles:

A) Estructura vial regional: Integración con la Zona Metropolitana del Valle de México y con los municipios de la región.

B) Estructura intraurbana del Centro de Población: **estructuración interna** de las distintas localidades, barrios y la Cabecera Municipal.

C) Estructura Interurbana del Centro de Población: **integración entre las distintas** localidades, barrios y la cabecera municipal.

A partir de esto, la estructura vial estará conformada de la siguiente manera:

- **Vialidades Regionales:** Estas serán, la autopista México-Teotihuacán, la carretera México-Tulancingo y la autopista México-Tulancingo, que servirán como elementos estructuradores del Centro de Población con el resto de los municipios de la región.

- **Vialidades Primarias:** Estarán conformadas por las vialidades de acceso a los diferentes Zonas habitacionales.

Estarán definidas por:

- Av. Miguel Hidalgo.
- Av. de las Pirámides.
- Camino a San Lorenzo Tlalmimilolpan.
- Carretera a Tecámac.
- Camino a San Agustín Actipan.

• Cuadro 24
SISTEMA VIAL SECUNDARIO PROPUESTO

LOCALIDAD / BARRIO	VIALIDADES
SANTIAGO ATLATONGO	AV. EMILIANO ZAPATA SAN NICOLAS HOBRES ILUSTRES
BO. PURIFICACIÓN	AV. PIRAMIDES CAMPO FLORIDO CARR. MEXICO-PIRAM.
COZOTLAN	JIMENEZ CANTÚ 21 DE MARZO
STA. MARÍA COATLAN	AV. DEL PUENTE AV. BELEM SAN FRANCISCO
B. EVANGELISTA	AV. CARLOS HANK G. MALINALCO CIUDADELA
S. L. TLALMIMILPAN	16 DE SEPTIEMBRE NUEVO MEXICO CARR. A CHIPILTEPEC
S. SEBASTIAN XOLALPA	AV. CONSTITUCIÓN DURAZNO MORELOS
SANTIAGO ZACUALUCA	MIGUEL HIDALGO FRANCISCO VILLA CARR. A TEGAMAC
S. MARÍA MAQUIXCO	AV. IGNACIO BETÉTA AV. LA GLORIA CAMINO A SAN AGUSTIN
SAN FCO. MAZAPA	AV. DEL PUENTE LA PALMA
PUXTLA	AV. MEXICO JIMENEZ CANTÚ INSURGENTES
S. AGUSTIN ACTIPAN	INDEPENDENCIA PEMEX GUILLERMO PRIETO

A estas vialidades deberán agregarse obras viales complementarias que permitan un enlace eficaz con la red regional.

• Cuadro 25
Estructura Urbana Prevista
Usos y Destinos del Suelo

USO	SUPERFICIE		POBLACIÓN ESTIMADA
	HAS.	%	
HABITACIONAL	1,281.67	100/62.73	173,896
H.1000.C	67.23	5.24	3,227
H.667.C	16.17	1.26	1,163
H.417.A	386.36	30.14	44,473
H.333.C	17.3	1.34	2,494
H.300.A	509.61	39.76	68,619
H.200.A	286.83	22.37	53,920
CENTROS URBANOS	68.37	100/3.80	13,304
CU.200.A	29.57	43.25	7,096
CU.300.A	38.80	56.75	6,208
CORREDORES COMERCIALES	(11.75 Km. lineales)		
CRU.200.B	(6.20 Km. lineales)		
CRU.300.A	(5.55 Km. lineales)		
EQUIPAMIENTO	39.1	1.91	
INDUSTRIAL	141.79	6.94	
ZONA MILITAR	80.11	3.92	
PP/PE	432	21.14	
TOTAL DENTRO DEL LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO	2,043.04	100/21.70	187,200
ZONA ARQUEOLOGICA	263.51	4.22	
PARQUE URBANO	85.88	1.37	
PRESERV. ARQUEOLOGICA	1,700	27.28	
NAT. BOSQUE PROTEGIDO	530	8.50	
AGRICOLA MEDIA PROD.	1,480	23.75	
AGRICOLA BAJA PROD.	2,170.77	34.84	
TOTAL FUERA DEL LIMITE DE CRECIMIENTO URBANO	6,230.16	100/75.30	
TOTAL CENTRO DE POBLACIÓN	8,273.20	100.00	187,200

5.2 Usos y destinos del Suelo.

- **USOS URBANOS.**

La propuesta general de usos del suelo urbanos para el Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacan agrupa 2,043.09 has: de estas los usos habitacionales representan el 62.73%, los centros de servicios el 3.80%, los corredores urbanos una longitud de 11.75 km, la zona de PP/PE el 24.1% y el resto de los usos definidos concentran el 8.55% del área dentro del límite de crecimiento.

- **USO HABITACIONAL.**

Abarca una superficie de 1,281.67 has distribuidas en las tres zonas habitacionales propuestas.

De acuerdo a las políticas de desarrollo urbano establecidas en la presente revisión, el uso habitacional se encuentra clasificado en dos grupos: El primero referido a las zonas de Restricción y Control. El segundo respecto a las zonas de Impulso y consolidación.

Las zonas de Restricción y Control se definieron con base al dictamen emitido por el INAH, en el cual se prohíbe la construcción de nuevas viviendas en las zonas previamente definidas.

Estos usos se ubican en la colonia Nueva Teotihuacan, y en las localidades de San Francisco Mazapa, Santa María Coatlán y San Sebastián Xolalpa.

La densidad propuesta para estas zonas es variable, ubicándose en el rango de 10 a 28 viv/ha.

Las zonas de consolidación se ubican principalmente en la Cabecera Municipal, así como en la zona central del Zona III. La densidad de esta zona se ubicará en el rango de 30 a 50 viv/ha.

Las zonas de Impulso se localizarán al poniente y sur de la Cabecera Municipal. En ellas las densidades oscilarán entre los 30 y 50 viv/ha.

- **CENTROS URBANOS.**

A través de estos se pretende consolidar las actividades comerciales y de servicios del Centro de Población.

Asimismo se permitirá la mezcla con usos habitacionales, en los cuales la densidad máxima será de 30 y 50 viv/ha.

- **CORREDOR TURISTICO.**

Se ubicará en la carretera libre México-Tulancingo y estará destinado a usos comerciales y de servicios relacionados con la actividad turística de la región. Comprenderá una longitud de 6.2 km.

- **CORREDORES URBANOS.**

Serán corredores urbanos destinados a consolidar las actividades comerciales y de servicios de la cabecera municipal.

Estos se ubicarán en la Av. Miguel Hidalgo y en la carretera Teotihuacan-Tecamác, en el tramo comprendido entre la cabecera municipal y Santiago Zacualuca, en las Zonas I y III, comprenderán una longitud de 5.55 km.

- **EQUIPAMIENTO.**

Comprenderá una superficie de 39.1 has y se encuentra ubicado de manera dispersa en el territorio municipal.

- **INDUSTRIA.**

Este uso se ubicará principalmente en la zona poniente de la cabecera municipal y estará destinado a consolidar las actividades secundarias del Centro de Población.

Asimismo, se ubicará una pequeña porción de este al sureste de la cabecera municipal, en una zona que desarrolla este uso.

- **ZONA MILITAR.**

Estará destinado como equipamiento de carácter especial, comprendiendo una superficie de 80.11 has.

- **PLAN PARCIAL / PROYECTO ESPECIAL.**

Este uso se ubicará en dos zonas, la primera de ellas al norponiente de la cabecera municipal, entre la zona de la Ex-hacienda La Cadena, la cota 2,350 y el Barrio Evangelista. Comprende una superficie de 197 has.

La segunda zona de PP/PE estará ubicada al sur de la cabecera municipal, comprendiendo una superficie de 235 has.

El carácter de PP/PE para estas zonas está referido por la presión que tendrán estas a desarrollar usos urbanos, debido a la cercanía con zonas con vocación eminentemente urbanas.

- **USOS NO URBANOS.**

- **ZONA ARQUEOLOGICA.**

Comprende las 263.51 has consolidadas y definidas dentro de la Zona A del INAH.

- **PARQUE URBANO.**

Se ubicará al norponiente de la cabecera municipal y comprenderá una superficie de 85.88 has. Estará destinado a contener el crecimiento urbano de esta zona hacia la zona forestal prevista.

- **PRESERVACION ARQUEOLOGICA.**

Comprende 1,700 has definidas por el INAH como zona en la cual se restringen totalmente los asentamientos humanos por la posible existencia de vestigios arqueológicos.

- **BOSQUE PROTEGIDO.**

Se ubicará en las parte altas del Centro de Población, a partir de la cota 2,350. Su función es impulsar la forestación y preservación ecológica de la zona y restringir la formación de asentamientos humanos.

- **AGRICOLA MEDIA PRODUCTIVIDAD.**

Se ubicará en las zonas de planicies del municipio y en la cual se cuenta con infraestructura de riego. Por el potencial de la zona para el desarrollo de estas actividades, se conservará este uso, comprendiendo una superficie de 1,480 has.

- **AGRICOLA BAJA PRODUCTIVIDAD.**

Comprende las zonas en las cuales se carece de infraestructura para riego, además de que se ubican en las inmediaciones con las zonas altas del municipio. Abarcan una superficie de 2,170,77 has.

- **Evaluación y Modificaciones a lo Usos del Suelo P.C.P.E 1993**

El Plan de Centro de Población Estratégico de Teotihuacan de 1993 estableció un proyecto de clasificación del territorio, estructura urbana y usos y destinos del suelo.

Sin embargo, **la actual dinámica socioeconómica y territorial del municipio ha rebasado lo establecido por dicho plan**, por lo que en la presente revisión se han realizado las siguientes observaciones y modificaciones a los usos del suelo previamente establecidos.

1. **Se ampliaron tanto el límite de Centro de Población como el límite de crecimiento urbano;** el primero de 4,095.9 a 8,273.2 has y el segundo de 1,141.1 a 2,043.04 has.
2. **Se integran al Centro de Población las localidades de Santiago Zacualuca, San Isidro del Progreso y San Agustín Actipac** definiendo un uso habitacional con densidad H.400.A.
3. Se define una zona de control a los asentamientos humanos en las zonas que se encuentran normadas por el INAH.
4. Se realizan cambios de los usos agroindustrial y agrícola de temporal a habitacional densidad H.200.A en la zona poniente de la cabecera municipal, debido a que ésta área se incorpora al uso urbano propuesto.
5. Se elimina la propuesta de redensificar algunas áreas con densidad media, debido a que son zonas de restricción por el INAH.
6. Se eliminan los corredores comerciales ubicados en las localidades de San Francisco Mazapa y Santa María Coatlán debido a que limitan con la zona que restringe el INAH.
7. **El corredor comercial y de servicios se consolida y se define como Corredor Turístico y de Servicios de carácter regional Teotihuacan - Acolman.**
8. Se define un nuevo corredor comercial y de servicios sobre la carretera a Tecámac (CUR.300.A) que integra a la cabecera municipal con la localidad de Santiago Zacualuca.
9. La aptitud para usos urbanos en la zona poniente de la cabecera municipal define un cambio de uso de agrícola a habitacional H.200.A.
10. Se consolida el carácter urbano del Zona I, consolidando los centros urbanos, el corredor Turístico y el incremento de densidades en las zonas con vocación.
11. Se Plantea la conurbación entre la cabecera municipal y las localidades de San Lorenzo Tlalmimilolpan y Atlatongo a través de la definición de usos urbanos en las inmediaciones de estas.
12. Se cambia el uso de suelo de parque urbano a preservación, en la zona norte de la cabecera municipal.
13. **El área definida como fomento ecológico estará referida a los usos agrícolas, pecuarios y forestales, dado que en el territorio estos usos se desarrollan de manera indefinida.**

6. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCIÓN.**6. POLÍTICAS Y LINEAMIENTOS DE ACCIÓN.****6.1 Política de desarrollo Urbano.****• POLÍTICA DE CONSERVACIÓN.**

Estas políticas estarán encaminadas a mantener de manera aceptable las condiciones que estén ligadas al desarrollo del Centro de Población Estratégico de Teotihuacan, especialmente en **los rubros de medio ambiente, de la zona arqueológica, así como de los monumentos históricos coloniales.**

Los lineamientos estarán encaminados a:

- Crear zonas de control para el desarrollo urbano, en áreas destinadas a la actividad agrícola, de recarga de acuíferos, forestal y usos especiales.
- Conservar la zona arqueológica por medio de las restricciones impuestas por el INAH, especialmente en las zonas A y B.
- Preservar los monumentos históricos situados en el C.P.E. a través de programas de mantenimiento.
- Mantener en buenas condiciones los ríos San Lorenzo y Grande, a partir de la creación de la infraestructura necesaria.
- Evitar el deterioro del suelo, agua y aire en función de la ordenación de los usos del suelo en áreas destinadas de acuerdo a la potencialidad natural y social del municipio.
- Coordinar con la población programas de reforestación en zonas erosionadas.

• POLITICA DE MEJORAMIENTO URBANO.

Estará dirigida a mejorar las condiciones que sustentan al desarrollo urbano, **estarán enfocadas principalmente a cubrir déficits en cuanto a infraestructura, servicios urbanos y a la reordenación del crecimiento del Centro de Población.**

Los lineamientos de mejoramiento urbano son:

- Incrementar la infraestructura en las áreas urbanas del C.P.E. con respecto a los servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público.
- Revisión y mejoramiento a la infraestructura existente en función de los recursos disponibles.
- Impulsar el enlace entre localidades a través de la construcción, ampliación y mejoramiento de vialidades.
- Mejorar al equipamiento existente en lo referente a las instalaciones, así como el mobiliario para que cubra las necesidades de la población.
- Construir el equipamiento faltante, para abatir el déficit existente en el C.P.E. con respecto a los rubros educativos, culturales, abasto, comercio, recreación y servicios urbanos.
- Acondicionar las áreas urbanas de densidad 24 a 33 viv/ha para que se conviertan en receptoras del incremento de la población.

- Aprovechar las áreas urbanas de densidad 24 a 30 viv/ha, donde exista equipamiento, infraestructura y servicios públicos para la construcción de vivienda.
- Conformar una imagen urbana del Centro de Población con respecto a su vocación turística.

• POLITICAS DE CONTROL Y REGULARIZACION.

Estas políticas **estarán destinadas a controlar el desarrollo urbano del Centro de Población, evitar condiciones de riesgo natural e inducido, evitar la consolidación de colonias urbanas irregulares y controlar las zonas restringidas por el INAH.**

- Consolidar mediante la redensificación a las áreas de densidad 24 viv/ha, con el objetivo de aprovechar los espacios disponibles que cuenten con servicios públicos y equipamientos subutilizados.
- Fijar áreas de crecimiento urbano que reúnan las condiciones físicas y socioeconómicas para dicho propósito.
- Dotar de la infraestructura y servicios necesarios a las zonas urbanizables, con la finalidad de consolidarlas como receptoras de población.
- Normar y controlar la zonas definidas por el INAH, restringiendo el crecimiento urbano de dichas zonas.

7. NORMAS.

7.1 Normas sobre usos, destinos e intensidades.

• CATALOGO DE USOS DEL SUELO

1. Homologación de Claves.

Con el objeto de aproximar con enfoques similares la construcción de "claves" de usos del suelo en los planes de desarrollo urbano, se han definido los siguientes criterios:

- Las claves de usos urbanizados básicos son: (H) Habitacional, (CU) Centro Urbano, (CRUT) Corredor Turístico y (CRU) Corredor Urbano
- Las claves de usos urbanizables especializados son (CRU) Centro Urbano Regional, (E) Equipamiento, (PP/PE) Plan Parcial Proyecto Especial, e (I) Industria.
- Las claves de usos especializados no urbanizables son (Z-PRE) Zona de Preservación, (PAR-UR) Parque Urbano y (OI) Obra Infraestructura.

▪ "Construcción" de las claves de usos urbanizables básicos.

1. Usar la letra del uso básico: ejemplo H (criterio general)
2. Usar con base en la densidad (m² de terreno bruto / vivienda un código después de la letra: ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).
3. Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico en cada Centro de Población)
4. Agregar la clave del uso compatible (mezcla) según el caso o similitud de normatividad ejemplo H.100.1 / CRU.100 / CU.100
5. Consultar cuadro de las normas de ocupación y clasificación de usos del suelo para datos básicos y las fichas de catálogo (cap. IV del plan documento) para información adicional.

- Catálogo Usos del Suelo.

Clave	Implicación Urbana
H.1000.C	Zona habitacional con mezcla de actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 47 hab/ha.
H.667.C	Zona habitacional con mezcla de actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 70 hab/ha.
H.417.A	Zona habitacional con mezcla de actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 112 hab/ha.
H.333.C	Zona habitacional con mezcla de actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 141 hab/ha.
H.300.A	Zona habitacional con mezcla de actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 156 hab/ha.
H.300.B.	Zona habitacional mezclada con microindustria, comercio y servicios de cobertura media.
H.200.A	Zona habitacional mezclada con microindustria, comercio y servicios de cobertura media. Densidad neta: 235 hab/ha.
CU.200.B	Centro urbano: Actividades comerciales y de servicios de cobertura media. Densidad neta: 235 hab/ha.
CU.300.A	Centro urbano: Actividades comerciales y de servicios de cobertura básica. Densidad neta: 156 hab/ha.
CRUT.200.B	Corredor Turístico: Actividades comerciales y de servicios relacionados con la actividad turística. Nivel de servicios de cobertura media y regional. Densidad neta: 235 hab/ha.
CRU.300A	Corredor urbano: Actividades comerciales y de servicios de cobertura básica y media. Densidad neta: 156 hab/ha.
E	Equipamiento: Sólo se permitirá la construcción del mismo. Normatividad variable de acuerdo al tipo.
I-M-N	Industria: Se permitirá la construcción de industria no contaminante y bajo consumo de agua.
AG-BP-N	Agrícola de baja productividad no protegido
AG-MP-N	Agrícola de Mediana Productividad no protegido
N-BOS-P	Bosque protegido
N-PAS-P	Zona de preservación: Destinada a usos no urbanos.
N- PAR-P.	Parque protegido: Espacios abiertos con restricción absoluta al uso habitacional.

- Descripción del Catálogo de Usos del Suelo.
- Grupo 1/Zonas urbanizables: Usos Básicos.

H.1000.C Habitacional densidad 1000**- Usos generales:**

Habitacional mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.

- Usos específicos y normas:

Se permite la instalación de locales comerciales y de servicios integrados a la vivienda, siempre y cuando no excedan de 30 m2 cubiertos.

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichonerías, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **10 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **600 m2** de superficie y un frente mínimo **25** metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6** metros y **2** niveles. Deberá dejarse como mínimo el **60%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **0.8** veces la superficie del lote.

La autorización de este uso estará condicionado previo dictamen emitido por el INAH.

H.667.C HABITACIONAL DENSIDAD 667**- Usos generales:**

Habitacional Mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.

- Usos específicos y normas:

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichonerías, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **15 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **400 m2** de superficie y un frente mínimo de **20** metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6** metros y **2** niveles. Deberá dejarse como mínimo el **50%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.0** veces la superficie del lote.

La autorización de este uso estará condicionado previo dictamen emitido por el INAH.

H.417.A HABITACIONAL DENSIDAD 417**- Usos generales:****Habitacional Mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.****- Usos específicos y normas:**

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichoneras, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **24 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **250 m2.** de superficie y un frente mínimo de **14 metros** lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6 metros** y **2 niveles**. Deberá dejarse como mínimo el **40%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.2 veces** la superficie del lote.

H.333.C HABITACIONAL DENSIDAD 333**- Usos generales:****Habitacional mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.****- Usos específicos y normas:**

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichoneras, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **30 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **200 m2.** de superficie y un frente mínimo de **10 metros** lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6 metros** y **2 niveles**. Deberá dejarse como mínimo el **30%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.2 veces** la superficie del lote.

La autorización de este uso estará condicionado previo dictamen emitido por el INAH.

H.300.A HABITACIONAL DENSIDAD 300**- Usos generales:****Habitacional mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.**

- Usos específicos y normas:

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichoneras, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **33 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **180 m²** de superficie y un frente mínimo de **9 metros** lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6 metros y 2 niveles**. Deberá dejarse como mínimo el **40%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.2 veces** la superficie del lote.

H.200.A HABITACIONAL DENSIDAD 200**- Usos generales:**

Habitacional Mezclado con comercio y servicio de cobertura básica.

- Usos específicos:

Los usos permitidos estarán destinados a: establecimientos de venta de ropa, calzado, abarrotes, expendio de alimentos sin preparar y de comida, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, roscaderías, salchichoneras, farmacias, papelerías, expendio de periódicos, revistas y libros, vidrierías, tapicerías, salones de belleza, peluquería, tintorería, sastrería, talleres de costura, reparación de calzado, alquiler y reparación de enseres domésticos, consultorios, despachos, agencias de viaje, correos, telégrafos, cafeterías, fondas, taquerías, neverías, fuente de sodas y restaurantes. Talleres microindustriales/artesanales en lotes baldíos mezclados con la vivienda. Se podrá construir un taller hasta por el 50% del lote.

Se tendrá una densidad neta máxima de **50 viv/ha** y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **120 m²** de superficie y un frente mínimo de **7 metros** lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6 metros y 2 niveles**. Deberá dejarse como mínimo el **30%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.4 veces** la superficie del lote.

▪ Grupo 2/Zonas urbanizables: Usos especializados**CU.200.A CENTRO URBANO DENSIDAD 200****- Usos generales:**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general.

- Usos específicos y normas:

Se permitirán oficinas públicas y privadas, establecimientos con servicio de alimentos, bancos, agencias, escuelas de educación básica, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de

salud, laboratorios clínicos, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, tiendas de materiales eléctricos y sanitarios, ferreterías, gasolineras, venta de autos nuevos, venta y exhibición de maquinaria y restaurantes.

Se tendrá una densidad neta máxima de **50** viv/ha y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica y media. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **120** m2. de superficie y un frente mínimo de **7** metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6** metros y **2** niveles. Deberá dejarse como mínimo el **30%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.4** veces la superficie del lote.

CU.300.A CENTRO URBANO DENSIDAD 300

- **Usos generales:**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general.

- **Usos específicos:**

Se permitirán oficinas públicas y privadas, establecimientos con servicio de alimentos, bancos, agencias, escuelas de educación básica, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, tiendas de materiales eléctricos y sanitarios, ferreterías, gasolineras, venta de autos nuevos, venta y exhibición de maquinaria y restaurantes.

Se tendrá una densidad neta máxima de **33** viv/ha y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica y media. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **150** m2. de superficie y un frente mínimo de **8** metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **6** metros y **2** niveles. Deberá dejarse como mínimo el **30%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **1.4** veces la superficie del lote.

CRUT.200.B CORREDOR TURISTICO DENSIDAD 200

- **Usos generales:**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general.

- **Usos específicos:**

Se permitirán oficinas públicas y privadas, establecimientos con servicio de alimentos, bancos, agencias, escuelas de educación básica, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, tiendas de materiales eléctricos y sanitarios, ferreterías, gasolineras, venta de autos nuevos, venta y exhibición de maquinaria, restaurantes, balnearios, hoteles, canchas deportivas y equipamiento en apoyo a las actividades turísticas.

Se tendrá una densidad neta máxima de **50** viv/ha y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica y media. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **120** m2. de superficie y un frente mínimo de **5** metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 6 metros y 2 niveles. Deberá dejarse como mínimo el 30% de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a 1.4 veces la superficie del lote.

CRU.300.A CORREDOR URBANO DENSIDAD 300**- Usos generales:**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general.

- Usos específicos:

Se permitirán oficinas públicas y privadas, establecimientos con servicio de alimentos, bancos, agencias, escuelas de educación básica, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, tiendas de materiales eléctricos y sanitarios, ferreterías, gasolineras, venta de autos nuevos, venta y exhibición de maquinaria y restaurantes.

Se tendrá una densidad neta máxima de 33 viv/ha y se permite la instalación de usos comerciales y de servicios de cobertura básica y media. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 180 m2. de superficie y un frente mínimo de 9 metros lineales.

Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 6 metros y 2 niveles. Deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

E EQUIPAMIENTO**- Usos generales**

Equipamiento

- Usos específicos.

Mercados, centrales de abasto, clínicas, hospitales, jardín de niños, guarderías, primarias, secundarias, técnicas, preparatorias, instalaciones de educación superior, bibliotecas, museos, templos, auditorios, cines, unidades deportivas, canchas, plazas, jardines, parques, juegos infantiles, panteones, instalaciones para la policía y bomberos, correos, telégrafos y estaciones de transporte.

Sólo se permitirá la construcción de equipamiento urbano, la normatividad variará de acuerdo al tipo de equipamiento y se sujetará a la autorización de las autoridades estatales/municipales.

PP/PE PLAN PARCIAL / PROYECTO ESPECIAL**- Usos generales.**

Sujeto a la aprobación de la autoridad Estatal y Municipal.

- Usos específicos.

Esta clave se aplicará en zonas críticas, estratégicas o que requieren de estudios o proyectos especializados. Su uso estará sujeto a un dictamen emitido por las autoridades estatales y municipales.

La definición de usos permitidos y densidades esta sujeto a elaboración de un Plan Parcial / Proyecto Especial en la zona para su aprobación por parte de las autoridades Estatales / Municipales. Una vez definidas las densidades y los usos del suelo, estos se supeditan a la normatividad establecida para cada uso en las tablas del plan.

I-M-N INDUSTRIA

- Usos generales

Industria (Industria mediana no contaminante)

- Usos específicos

Se permitirá la construcción de industria no contaminante y con bajo consumo de agua y energéticos, su aprobación estará sujeta a dictamen técnico por parte de las autoridades Estatales / Municipales; no se permite la instalación de usos habitacionales. Establecimientos comerciales y de servicios relacionados con la actividad turística.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 3000 m2 de superficie y un frente de cuando menos 40 ml. La altura máxima deberá aprobarse mediante dictamen técnico y se dejará como mínimo 25% de la superficie del lote sin construir.

• GRUPO 2 ZONAS NO URBANIZABLES

A – MP -N AGRICOLA DE MEDIANA PRODUCTIVIDAD NO PROTEGIDO

- Usos generales

Agropecuario.

- Usos específicos.

Estarán destinadas al desarrollo de las actividades agrícolas, para áreas recreativas, construcción de instalaciones para los sistemas de agua potable y drenaje y el desarrollo de actividades productivas (agropecuarias).

Se tendrá una densidad máxima de 0.6 viv/ha. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10,000 m2 de superficie y un frente de cuando menos 50 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 6 ml, deberá dejarse como mínimo 90% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.2 veces la superficie del lote.

A – BP -N AGRICOLA DE BAJA PRODUCTIVIDAD NO PROTEGIDO

- Usos generales

Agropecuario.

- Usos específicos.

Estarán destinadas al desarrollo de las actividades agrícolas, para áreas recreativas, construcción de instalaciones para los sistemas de agua potable y drenaje y el desarrollo de actividades productivas (agropecuarias).

Se tendrá una densidad máxima de 1.2 viv/ha. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5,000 m2 de superficie y un frente de cuando menos 50 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles o 6 ml, deberá dejarse como mínimo 90% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.2 veces la superficie del lote.

N - PAS - P PASTISAL NATURAL PROTEGIDO**N - BOS - P BOSQUE NATURAL PROTEGIDO****- Usos generales.**

Zona de Preservación.

- Usos específicos.

Se destinará a zonas no urbanizables del entorno del Centro de Población. Se podrán autorizar subdivisiones de predios, previo dictamen técnico.

Estarán destinadas al desarrollo de las actividades agrícolas, para áreas recreativas, construcción de instalaciones para los sistemas de agua potable y drenaje y el desarrollo de actividades productivas (agropecuarias).

N - PAR-P PARQUE NATURAL PROTEGIDO**- Usos generales**

Parque urbano

- Usos específicos

Parque urbano, espacios abiertos con restricción absoluta al uso habitacional. Sólo se permitirá la instalación de mobiliario urbano, juegos infantiles, y áreas recreativas y deportivas; así como la construcción de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

7.2 Requerimientos de Estacionamiento.

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

Estos requerimientos constituyen las norma mínimas obligatorias de acuerdo a las clasificaciones de usos del presente plan y están contenidas en el cuadro "Normas de Estacionamiento".

■ Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento.**- Generalidades**

- La habitación departamental requiere de estacionamiento para visitantes, a razón de un espacio por cada 10 viviendas menores a 100 M2. construidos o un espacio por cada 4 viviendas mayores a 100 M2. construidos. Estos cajones deberán estar dispuestos de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

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

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

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

- Se podrán aceptar al estacionamiento en cordón, en este caso el espacio será de 6.0 X 2.4 m. para coches grandes y 4.8 X 2.20 para coches chicos, aceptándose un máximo de 55% de estos últimos.

- Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento cuando se demuestre que los usos del suelo autorizados demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en hora pico.

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

- En el caso de las colonias precarias y regularizaciones en zonas de invasión, la demanda de estacionamiento podrá ser reducida previa aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento.

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO			
USO GENERAL	M2 CONSTRUIDOS	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
1.1 Habitación unifamiliar o hasta dúplex	65 M2 66 a 250 M2 más de 250 M2	M2 construidos total	1 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda
1.2 Habitación plurifamiliar	Hasta 65 M2, 66 a 100 M2 101 a 250 M2 más de 250 M2	M2 construidos total	1 por vivienda 1.25 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda
2.1 Oficinas	Hasta 30 M2, 31 a 120 M2 más de 121 M2	M2 construidos total	No requiere 1 por cada 60 1 por cada 30
2.2 Bancos	Cualquier superficie	M2 construidos total	1 por cada 15
3.1 Comercio de productos y servicios básicos	Hasta 30 M2 31 a 120 M2 121 a 500 M2 más de 500 M2	M2 construidos total	No requiere 1 por cada 120 1 por cada 60 1 por cada 30
3.2 Comercio de materiales para construcción	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 por cada 150
3.3 Comercio de productos especializados	Hasta 30 M2, De 31 a 120 M2 Más de 121 M2	M2 construidos	No requiere 1 por cada 120 1 por cada 30
3.4 Talleres de servicios especializados	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 60
3.5 Baños públicos	Cualquier superficie	Baños públicos	1 por cada 75
3.6 Comercio para venta, renta, depósito, reparación y servicio de vehículos y maquinaria en general	Cualquier superficie	M2 construidos	1 de cada 60
3.7 Establecimientos para el servicio de lavado y engrasado de vehículos	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 por cada 60
3.8 Centros comerciales	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 30
3.9 Mercados	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 60
3.10 Centros de abasto	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 100
3.11 Rastros	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 100
3.12 Establecimiento con servicio de alimentos	Hasta 120 M2 Más de 120 M2	M2 construidos	1 por cada 60 1 por cada 30
3.13 Establecimientos con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas	Cualquier superficie	M2 construidos	1 por cada 15
3.14 Bodegas y depósitos múltiples	Cualquier volumen	M2 construidos	1 por cada 15
3.15 Gasolineras	Cualquier superficie	Bomba	2 por cada bomba

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USO GENERAL	M2 CONSTRUIDOS	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
4.1 Centro de consultorios sin encamados	Hasta 120 M2 más de 121M2	Consultorio	1 por consultorio 1 por consultorio
4.2 Hospitales y sanatorios	Hasta 10 camas Más de 10 camas	Camas	1 por cama 2 por cama
5.1 Educación elemental y primaria	Cualquier No. aulas	Aula	1 por aula
5.2 Educación media	Cualquier No. de aulas	Aula	2 por aula
5.3 Educación media superior	Cualquier superficie	Aula, lab. y taller	6 por aula
5.4 Educación superior e instituciones de investigación	Cualquier superficie	Aula, taller, lab. de investigación	10 por aula
5.5 Educación física y artística	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
6 Instalaciones religiosas	Cualquier superficie	M2 construido	1 por cada 30
7.1 Centros de espectáculos, culturales y recreativos	Cualquier superficie	Butaca o espectador	1 cada 7
7.2 Centros culturales	Cualquier superficie	M2 construido	1 de cada 40
7.3 Instalaciones para la recreación y los deporte	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 30
7.4 Instalaciones para deportes de exhibición al aire libre	Cualquier superficie	Espectador	1 cada 10
7.5 Clubes e instalaciones campestres	Cualquier superficie	Socio	1 cada 3
7.6 Parques y jardines	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 100
8 Hoteles, moteles y albergues	Cualquier superficie	Primeros 50 c. restos cuartos	1 por cuarto 0.5 por c.
9 Instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia	Hasta 120 M2 Más de 120 M2	M2 construidos	1 cada 30
10.1 Funerarias y velatorios	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 30
10.2 Cementerios	Cualquier superficie	Fosas	1 cada 15
11.1 Estacionamientos	Cualquier superficie		No requiere
11.2 Terminales e instalaciones para el transporte	Cualquier superficie	Cajón o andén	2 por andén
11.3 Centrales telefónicas y torres de transmisión	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 60
12 Industria de cualquier tipo	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 60
13 Explotación de bancos de materiales para construcción	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 200
14 Instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas	Cualquier superficie	M2 de terreno	No requiere
15 Infraestructura	Cualquier superficie	M2 de terreno	1 cada 200

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte.

7.3 Normas sobre Infraestructura Vial

▪ Dotación de infraestructura vial.

En el presente Plan de Centro de Población se consideran tres tipos básicos de vialidad:

- Vialidad regional
- Vialidad primaria
- Vialidad secundaria

La normatividad básica de referencia para el diseño de vialidades se indica en la siguiente tabla:

Característica	Primarias	Vialidades secundarias
Longitud recomendable	Inferior a 2,000 metros	Menor a 600 metros
Espaciamiento	400-600 metros	100-300 metros
Velocidad de proyecto	40-60 km/hora	30-50 km/ hora
Velocidad de operación	30-55 km/hora	15-30 km/hora
Velocidad horas de máxima demanda	30 km/hora	15 km/hora
Volumen de servicio para est. de carriles	300-500 vehículos/hora	100-200 vehículos/hora
Número de carriles de circulación	2-4 carriles	2-4 carriles
Ancho de carriles centrales	3.30-3.50 metros	---
Ancho de carriles laterales	3.00-3.30 metros	3.00 metros
Ancho de carril de estacionamiento	3.00-3.60 metros	3.00 metros
Ancho de banquetas	2.50-4.50 metros	2.00-2.50 metros
Derecho de vía	16.20-23.50 metros	12.50-23.50
Pendiente longitudinal máxima	6%	8%
Tramos largos	8%	12%
Tramos cortos	9%	14%
Radio máximo de giro	4.5-7.5 metros	
Radio mínimo de curvatura	pend. 0.8%, radio 104.2 metros	pend. 0-8%, radio 15 metros
	pend. 0-15%, radio 67.0 metros	
	Pend. +/-15%, radio 45.0 metros	

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte (investigaciones propias 1994).

7.4 Servicios Mínimos de Infraestructura Básica.

Los servicios mínimos de infraestructura requeridos por la población bajo condiciones de normalidad se indican en la siguiente tabla:

Servicios/Ubicación	Social Progresivo	Interés Social	Popular-Medio	Residencial
	Inferior a 40 m2 const.	De 40 a 62 m2 const.	De 62 a 100 m2 const.	Más de 100 m2 const.
Agua potable (dotación)	150 lts/hab	150 lts/hab	200 lts/hab	250 lts/hab
Drenaje y Saneamiento (descargas)	120 lts/hab	120 lts/hab	160 lts/hab	200 lts/hab
Energía eléctrica y Alumbrado Público	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado
	2 kw	2 kw	2 kw-4kw	5-10 kw

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982

7.5 Servicios Mínimos de Equipamiento.

Las normas mínimas que deben cubrirse en la dotación de los diferentes elementos de equipamiento urbano en todo tipo de desarrollos se establecen en el artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos del estado de México.

Deberán considerarse paralelamente las normas de equipamiento urbano indicadas en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano elaborado por la SEDUE en 1982.

NORMAS MINIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 01: EDUCACION

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación genérica (No. de UBS)		
						Mín.	Med.	Máx.
Preescolar	Aula	1,770	No tiene	212	83	3,	6,	9
Jardín de niños	Aula	480	5 km. 30 m.	390	117	6,	15,	18
Primaria	Aula	2,320	15 km. 30m.	500	124	3,	12,	18
Media (1) básica (sec. Gral.)	Aula	22,500	30 km. 1 hr.	380	190	3,	6,	9
Escuela técnica	Aula	8,600	30 km. 1 hr.	755	165	3,	15,	18
Media Superior	Aula	9,100	30 km. 1 hr.	900	200	6,	12,	15
Bach. Gral.	Aula	33,320	30 km. 1 hr.	510	120	6,	12,	18
Bachillerato Tecnológico	Aula	9,000	200 km. 5hrs.	880	240	17,	56,	56
Normal de maestros y técnico	Aula	13,150	200 km. 5hrs.	880	240		12,	38
Educación superior, licenciatura gral.	Aula	63,000	200 km. 5hrs.				10,	15
Educación superior, Licenciatura tecnológica	Aula	8,340	30 km. 1 hr.	515	130	3,	6,	9
Posgrado								
Educación especial								

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MINIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 02: CULTURA

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación genérica (No. de UBS)		
						Mín.	Med.	Máx.
Biblioteca local	M2. Const.	70	15 km. 30 m.	2.5	1	70,	400,	1,500
Biblioteca regional	M2. Const.	280	200 km. 5 hrs.	2.5	1		900,	1,800
Centro social	M2. Const.	20	15 km. 30 m.	2	1	250,	1,400,	2,500
Auditorio	Butaca	120	15 km. 30 m.	6	1.7	250,	800,	1,600
Museo educativo	M2. Const.	166	60 km. 2 hrs.	2	1	600,	1,500,	3,000
Teatro	Butaca	450	15 km. 30 m.	10	4	170,	250,	800

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMA 03: SALUD

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación genérica (No. de UBS)		
						Mín.	Med.	Máx.
Unidad Médica 1er. Contacto	Consultorio	4,260	15 km. 30 m.	190	75	1,	2,	3
Clinica	Consultorio	4,260	15 km. 30 m.	190	75	4,	6,	12
Clinica Hospital	Consultorio de especialidades por 5 camas de hospitalización	7,150	30 km. 1 hrs.	1,230	600	3,	14,	20 (No. de consultas por cada 5 camas de hospitalización)
Hospital General	Cama de hospitalización	1,100	60 km. 2 hrs.	160	90	100,	360,	500
Hospital Especialidades	Cama de hospitalización	2,500	200 km. 5 hrs.	100	65		50,	200
Unidad de Urgencias	Cama de urgencias	10,000	30 km. 1 h.	50	30	8,	12,	50

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMAS 04: COMERCIO Y 05: ABASTO

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación genérica (No. de UBS)		
						Mín.	Med.	Máx.
04: COMERCIO								
Pequeña tienda comercial	M2. construido	62.5	10 a 20 km. 20 a 40 m.	2	1	200,	400,	800
Centro comercial	M2. construido	100	15 a 30 km. 30 a 60 m.	2.5	1	1,000,	2,500,	5,000
Tienda institucional	M2. construido	90	30 km. 1 hr.	2.5	1	555,	1,100,	1,650
05: ABASTO								
Tianguis o mercado sobre ruedas	Puesto	130	15 km. 30 m.	14	10	20,	60,	120
Mercado público	Puesto	185	5 km. 15m.	2.4	1	50,	100,	50
Rastro	M2 const.	133	10km. 30 m.	6.5	1	50,	60,	75
Rastro mecanizado	M2. const.	960	15 km. 30 m.	10	1	80,	125,	250
Rastro TIF	M2. const.	900 a 1,800	30 km. 1 hr.	20	1		280,	555
Central de abasto	M2. de bodega	50	200 km, 5 hrs.	15	1.5		4,000,	10,000

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMAS: 06: RECREACION Y 07: DEPORTE

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. UBS	Superficie construida M2. por UBS	Modulación generica (No. de UBS)		
						Min.	Med.	Max.
06: RECREACION								
Plaza Cívica	M2 de plaza	6.25	15 km. 30 min.	1.25	1	1,120,	4,480,	16,000
Jardin Vecinal	M2 de jardín	1	5 km. 15 min.	1	0.04	2,500,	7,000,	10,000
Juegos Infantiles	M2 de terreno	2	5 km. 15 min.	1	No tiene	1,250,	3,500,	5,000
Parque de Barrio	M2 de parque	1	15 km. 30 min.	1.1	0.02	10,000,	28,000,	40,000
Parque Urbano	M2 de parque	0.55	30 min. 1 hr.	1.1	0.02	91,000,	182,000,	727,000
Parque Metropolitano	M2 de parque	0.5	30 min. 1 hr.	1	0.001	1'000,000		
Areas de Ferias y Exposiciones	M2 de terreno	10	30 min. 1 hr.	1	0.3	5,000,	10,000,	25,000
Cines	Butaca	100	15 km. 30 min.	4.8	1.2	100,	280,	500
Espectaculos Deportivos	Butaca	25	30 min. 1 hr.	6.8	2	2,000,	4,000,	20,000
07: DEPORTES								
Canchas Deportivas	M2 de cancha	1.1	15 km. 30 min.	2	0.04	2,275,	5,365,	9,090
Centro Deportivo	M2 de cancha	2	15 km. 30 min.	2	0.06	7,500,	14,000,	25,000
Unidad Deportiva	M2 de cancha	5	15 km. 30 min.	2.5	0.1	15,000,	20,000,	30,000
Gimnasio	M2 de cancha	40	15 km. 30 min.	1.7	1	1,875,	2,500,	3,750
Alberca Deportiva	M2 de construcción	40	15 km. 30 min.	2	1	1,875,	2,500,	3,750
Salón Deportivo	M2 de construcción	34.5	15 km. 30 min.	1.7	1	150,	810,	1,450

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMAS 08: COMUNICACIONES Y 09: TRANSPORTE

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación generica (No. de UBS)			
						Min.	Med.	Máx.	
08. COMUNICACIONES									
Agencia de correos	M2. Construido	1,250	5 km. 30 min.	2.5	1	40,	70,	100	
Sucursal de correos	M2. Construido	1,080	15 km. 30 m.	2.5	1	120,	220,	370	
Administración de correos	M2. Construido	880	60 km. 1 hr.	2.5	1	370,	455,	565	
Oficina telefónica o radiof.	M2. Construido	1,100	5 km. 30 m.	2.5	1	50,	110,	150	
Oficina de telégrafos	M2. Construido	1,230	15 km. 30 m.	2.5	1	150,	325		
Administración de Telégrafos	M2. Construido	1,100	60 km. 1 hr.	2.5	1	370,	470		
Oficina de teléfonos	M2. Construido	30	15 km. 30 m.	1.85	0.66	100,	300,	1,000	
Central de teléfonos	M2. Construido	30	15 km. 1 hr.	0.28	0.14	10,000,	10,000,	20,000	
09. TRANSPORTE									
Terminal de autobuses urbanos	Andén de abordaje	16,000	No tiene	330	80	6,	12,	12	
Encierro de autobuses urbanos	Cajón de encierro	2,500	No tiene	90	15	22,	45,	90	
Estación de taxis	Cajón de abordaje	5,000	15 km. 30 min.	40	10	6,	10,	20	
Terminal de autobuses urbanos	Cajón de abordaje	9,803	30 km. 1 hr.	635	200	16,	51		

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

NORMAS MÍNIMAS PARA LA DOTACION DE EQUIPAMIENTO

SUBSISTEMAS 10: SERVICIOS URBANOS

Elemento	Unidad básica de servicios UBS	Población atendida hab. por UBS	Cobertura de servicios	Superficie de terreno M2. Por UBS	Superficie construida M2 por UBS	Modulación generica (No. de UBS)		
						Min.	Med.	Max.
Comandancia de Policía	M2. Const.	165	15 km. 30 min.	2.5	1	60,	600,	3,030
Central Bomberos	Cajón de autobomba	100,000	60 km. 1 hr.	450	150	1,	5,	5
Cementerio	Fosa	35	5 km. 30 min.	5.2	0.2	180,	2,860,	11,630
Basurero Municipal	M2. de terreno por año	9	5 km. 15 min.	1	No tiene	1000,	56,000,	112,000
Estación de Gasolina	Bomba de servicio	11,110	15 km. 30 min.	175	45	1,	3,	9

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDUE, 1982.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

PLAN DE CENTRO DE POLICIA ESTADISTICO DE TEOHUACAN												
CLASIFICACION DE USOS DEL BIEN Y DE OCPACION												
USO		US	NOVA	H00A	N03C	H47A	H57C	H00C	CU00A	CR00A	MA0A	AC00A
3.2 MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MADERA, PUNTA, MADERA Y CORCHO	AGLUTINADOS, PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y MADERA DE MADERA, PRODUCTOS DE MADERA PARA LA CONSTRUCCION, CIGARRILLOS DE MADERA, MUEBLES DE MADERA, MADERA, RATTAN, BAMBU, MUEBLES, ENVASES DE MADERA Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL, ATAJOS, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.	US DE 50 A 100 M2 POR USO										
		US MAS DE 100 M2 POR USO										
3.3 MANUFACTURA DE LA CELULOSA, PAPER Y SUS PRODUCTOS.	FABRICACION DE TODO TIPO DE CELULOSA, PAPER, MECANICA DE MADERA, PAPER, CARTON, CARTONCILLO Y CARTULINA.	US HASTA 50 M2 POR USO										
		US DE 50 A 100 M2 POR USO										
		US MAS DE 100 M2 POR USO										
		US HASTA 50 M2 POR USO										
		US MAS DE 50 M2 POR USO										
		US DE 10 A 50 M2 POR USO										
3.4 MANUFACTURA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.	FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERRAZOS Y OTROS PRODUCTOS METALICOS,											

[illegible]

LA EXPEDICION DE LA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO DE LA ZONA DEL CENTRO HISTORICO Y CULTURAL DEVERA SER DE IMPACTO SIGNIFICATIVO

USOS PROPUESTOS (ABREVIATURAS):

ZONAS URBANIZABLES

- H.200.A: HABITACIONAL DENSIDAD 200
- H.300.A: HABITACIONAL DENSIDAD 300
- H.333.C: HABITACIONAL DENSIDAD 333. SU AUTORIZACION REQUIERE PREVIO DICTAMEN DEL INAH.
- H.417.A: HABITACIONAL DENSIDAD 417
- H.667.C: HABITACIONAL DENSIDAD 667. SU AUTORIZACION REQUIERE PREVIO DICTAMEN DEL INAH.
- H.1000.C: HABITACIONAL DENSIDAD 1000. SU AUTORIZACION REQUIERE PREVIO DICTAMEN DEL INAH.
- CU.200.A: CENTRO URBANO DENSIDAD 200
- CU.300.A: CENTRO URBANO DENSIDAD 300
- CRUT.200.A: CORREDOR URBANO TURISTICO DENSIDAD 200
- CRU.300.A: CORREDOR URBANO TURISTICO DENSIDAD 300
- I.M.N. INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE.

ZONAS NO URBANIZABLES

- N-BOS-P: BOSQUE NATURAL PROTEGIDO.
- N-PAR-P: PARQUE NATURAL PROTEGIDO.
- N-PAS-P: PASTIZAL NATURAL PROTEGIDO.
- AG-MP-N: AGRICOLA MEDIA PRODUCTIVIDAD NO PROTEGIDO.
- AG-AP-N: AGRICOLA ALTA PRODUCTIVIDAD NO PROTEGIDO.

ZONA ARQUEOLOGICA

NOTA: -LOS USOS DEL SUELO DE ESTE CENTRO DE POBLACION QUE INCLUYEN LA LETRA C AL FINAL DE LA CLAVE, POR EJEMPLO: H 333 C, ESTARAN SUJETOS A UN DICTAMEN PREVIO DEL INAH.
-DENSIDAD DOMICILIARIA 4.7 HAB/VIVA
-EL CALCULO DE NUMERO DE VIVIENDAS PARA UN PREDIO SERA EL SIGUIENTE:

CUANDO EN EL PREDIO SE REQUIERE LA APERTURA DE VIAS PUBLICAS Y DONACION	$\frac{M2 \text{ TERRENO}}{H \ 200}$	$\frac{3,000 \ M2}{200}$	$= \ 15 \ VIVI.$
CUANDO EN EL PREDIO NO SE REQUIERE LA APERTURA DE VIAS PUBLICAS Y DONACION	$\frac{M2 \text{ TERRENO}}{H \ 200 \ * \ 0.6}$	$\frac{3,000 \ M2}{200 \ * \ 0.6}$	$= \ 25 \ VIVI.$

NOTAS:

- LOS RECUADROS LOCALIZADOS EN LA INTERSECCION DE UNA COLUMNA CON UNA LINEA QUE SE ENCUENTREN MARCADOS CON LAS LETRAS INICIALES DEL USO GENERAL, SIGNIFICAN QUE EL USO GENERAL Y LA COMPATIBILIDAD DE ESTE CON EL USO ESPECIFICO ESTAN PERMITIDOS.
 - LOS RECUADROS LOCALIZADOS EN LA INTERSECCION DE UNA COLUMNA CON UNA LINEA QUE SE ENCUENTREN VACIOS, SIGNIFICAN QUE NO ESTA PERMITIDA LA COMPATIBILIDAD DE DEL USO GENERAL CON EL USO ESPECIFICO.
 - LOS USOS NO EXPRESADOS EN LA PRESENTE TABLA, O MOTIVO DE CONTROVERSA ESTARAN SUJETOS A DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO.
 - CONSULTAR FICHA DE USOS PARA MAYOR INFORMACION EN EL DOCUMENTO DEL PLAN.
 - LA EXPEDICION DE LA LICENCIA ESTATAL DE USO DEL SUELO DE LA ZONA DEL CENTRO HISTORICO Y CULTURAL DEBERA SER DE IMPACTO SIGNIFICATIVO.
 - TODOS LOS PREDIOS QUE DEN A FRENTE A UN CENTRO HISTORICO Y CULTURAL, A UN CENTRO URBANO O A UN CORREDOR URBANO TENDRAN EL USO COMO TAL SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LO LIMITA.
 - (DT) USO QUE REQUIEREN DICTAMEN TECNICO.
 - (UIS) USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO QUE REQUIEREN DICTAMEN ESPECIAL.
- LOS FRENTE, LOTES MINIMOS, SUPERFICIE SIN CONSTRUIR Y LA SUPERFICIE DE DESPLANTE VARIAN DE ACUERDO AL TIPO DE EQUIPAMIENTO Y SE SUJETAN A LA APROBACION DE LAS AUTORIDADES ESTATALES / MUNICIPALES:
- EDUCACION Y CULTURA 14 / 250 / 40 / 60, SALUD Y ASISTENCIA 14 / 250 / 20 / 80, COMERCIO 30 / 1000 / 10 / 90, RECREACION Y DEPORTE 30 / 1000 / 40 / 60, COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE 14 / 250 / 20 / 80.
- ABASTO 35 / 2500 / 20 / 80, TURISMO 25 / 600 / 40 / 60, ADMINISTRACION Y SERVICIO 25 / 600 / 20 / 80.

PP/PE

LA DEFINICION DE USOS DEL SUELO Y DENSIDADES, ESTA SUJETA A LA ELABORACION DE UN PLAN PARCIAL/PROYECTO ESPECIAL DE LA ZONA, SUJETO A LA APROBACION DE LAS AUTORIDADES ESTATALES Y MUNICIPALES.

ESTA CLAVE SE APLICA EN ZONAS CRITICAS O ESTRATEGICAS QUE REQUIEREN DE ESTUDIOS O PROYECTOS ESPECIFICOS O ESPECIALIZADOS.

LOS USOS Y DENSIDADES QUE SE DERIVEN DEL ESTUDIO, SE SUPEDITAN A LA NORMATIVIDAD PARA CADA USO, ESTABLECIDO EN LA TABLA DE ESTE PLAN.