

Reglamento de Imagen Urbana

“Sultepec Pueblo con Encanto”

Lic. en T. Mauricio Baltazar Alvarez Hernández

Presentación



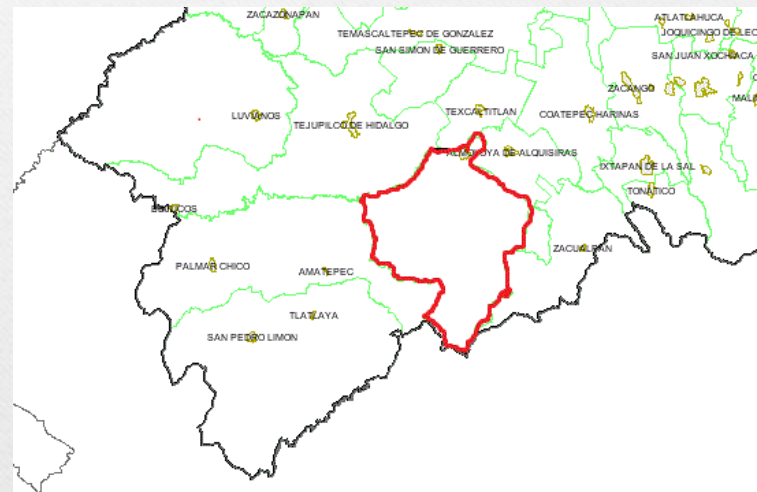
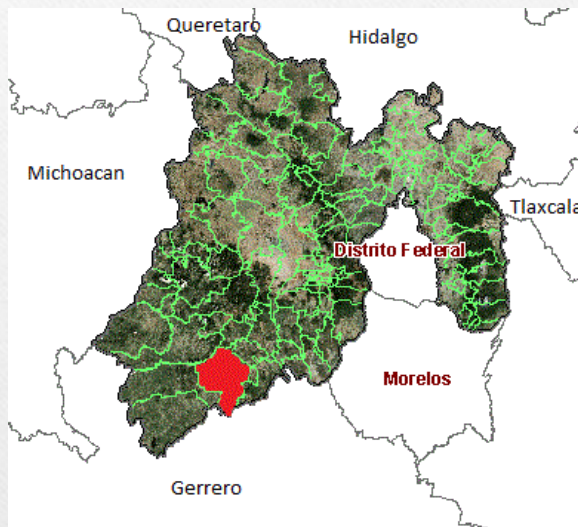
- Mantener, conservar y promover la arquitectura vernácula que caracteriza las casonas de Sultepec
- Mantener la fisonomía típica de Sultepec de carácter inmodificable
- Crear un marco legal que permita el recate y la conservación de la imagen urbana de Sultepec, mediante un reglamento que permita certeza jurídica y sancione a los ciudadanos que no cumplan con el mismo.

Sultepec

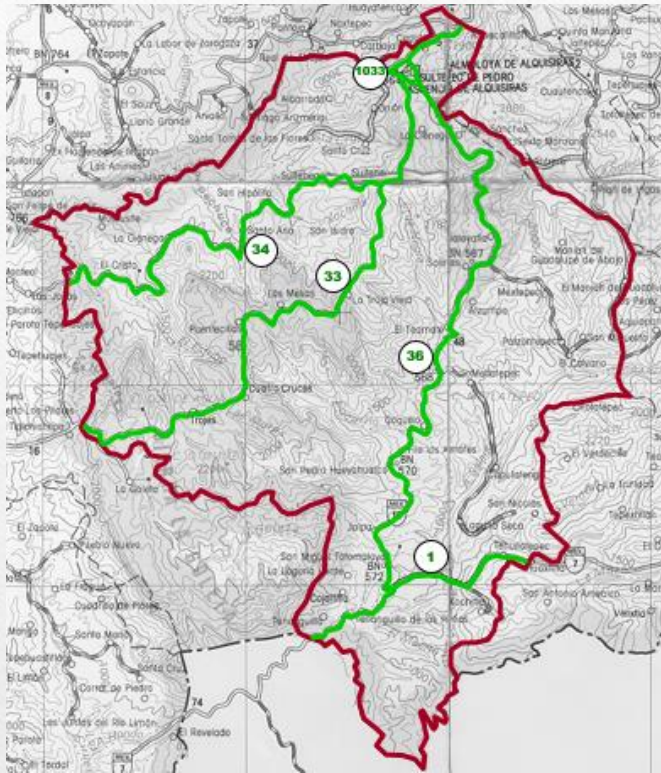
- Sultepec proviene de *Zultépetl* o *Zolatepeth*, que se compone de *Zullin* o *Zollin*, *Codorniz*, y *tépetl*, cerro, y e, apócope de *co*, en. Por lo tanto, Sultepec significa: “En el cerro de las codornices”
- La representación gráfica de Sultepec fue tomada del Códice Telleriano Remensis, que se halla en la Biblioteca Nacional de París. Están representados el año Nahuatl Técatl, 4 pedernal, un eclipse total de sol “En el que brillaron las estrellas”, el jeroglífico toponímico de Sultepec, integrado por el signo tépetl, cerro; la cabeza de un zullin, codorniz y el Huey Tlatoani, Ahuizotl



Ubicación



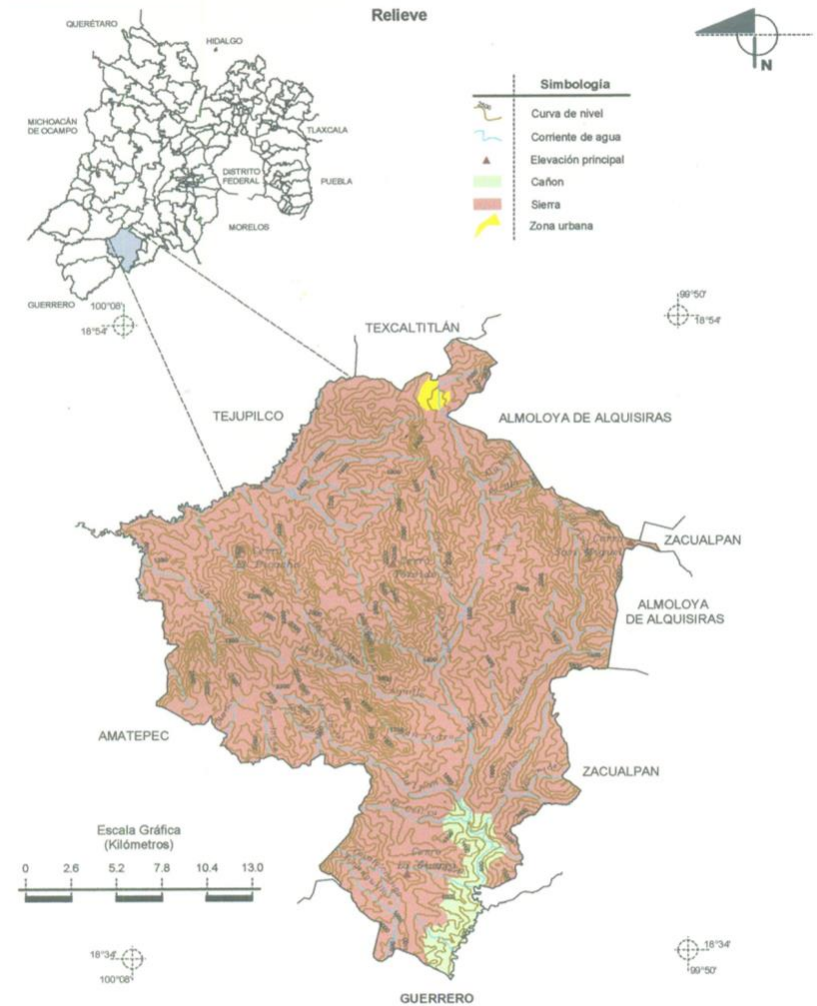
Municipio



Características físicas

- Colinda con los municipios de Tejupilco, Almoloya de Alquisiras, Zacualpan, Amatepec y con el estado de Guerrero, Ocupa el 2.53% de la superficie del estado
- La cabecera municipal se encuentra a 2300 metros sobre el nivel del mar.
- El rango de temperatura oscila entre los 14 y 26 grados centígrados su rango de precipitación es de 1000 a 2000 mm.
- Los climas van del frio en la montaña al semicalido y cálido

Prontuario de información geográfica municipal de los Estados Unidos Mexicanos
Sultepec, México



Fuente: INEGI. Marco Geoestadístico Municipal 2005, versión 3.1.
INEGI. Continuo Nacional del Conjunto de Datos Geográficos de la Carta Fisiográfica 1:1 000 000, serie I.
INEGI-CONAGUA. 2007. Mapa de la Red Hidrográfica Digital de México escala 1:250 000. México.
INEGI. Información Topográfica Digital Escala 1:250 000 serie III.

Características físicas

Imagen urbana



Imagen urbana



Imagen urbana



Imagen urbana



Imagen urbana



Imagen urbana



Imagen urbana



Historia de imagen urbana de Sultepec



- Las primeras modificaciones surgen durante la remodelación de 1974.
- Originalmente el empedrado era de piedra bola de río, casas de adobe con cubierta de teja, aplanadas con pintura de cal y su guardapolvo ocre, puertas y ventanas de madera.
- Fotografía tomada antes de 1950

Historia de imagen urbana de Sultepec



Deterioro actual



Deterioro actual



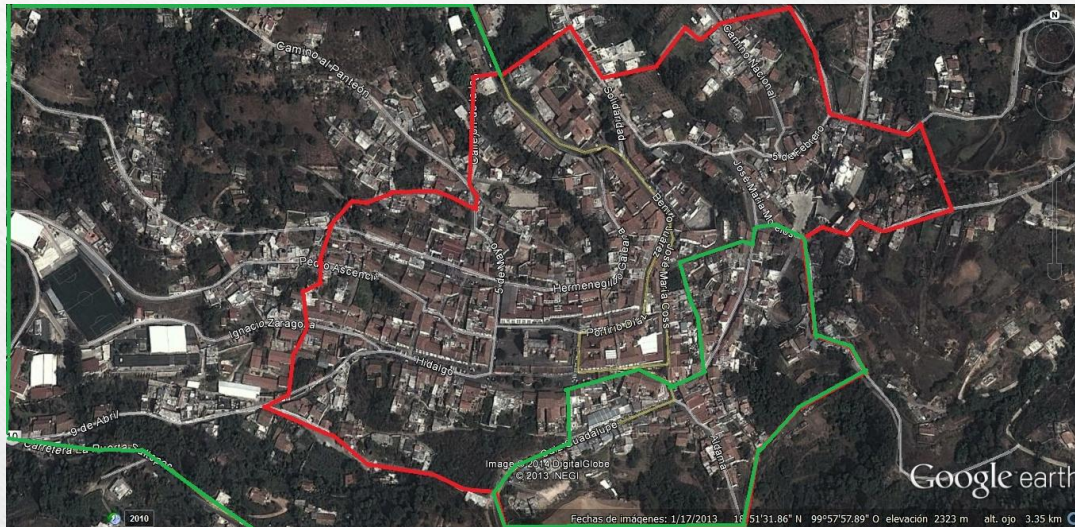
Deterioro actual



Cambio de materiales de construcción



Zona de estudio



Rojo: zona A: construirá solamente en adobe, con aplanados y pintura de cal, cubiertas en madera y teja a dos aguas, predominara el vano y puertas y ventanas de madera.

Verde: zona B: se podrá construir con materiales diversos, solo tiene que mantener la fisonomía, pintura blanca para fachada y cubierta de teja, mantendrá el vano y puertas y ventanas de madera.

DOFA

Debilidades

La fisonomía típica de la cabecera municipal se deteriora y pierde constantemente

No existe el reglamento de construcción

Oportunidades

La comunidad podría modificar sus sistemas constructivos, se mantiene intacto el 60% del casco original de la población

Fortalezas

Pueblo con encanto y vocación turística,
Educar en la importancia de la conservación del patrimonio

Amenazas

La llegada de nuevas personas, ajenas a la cultura del municipio que desconocen, la falta de interés de los propietarios

Problemática actual



Problemática actual



Problemática actual



Arquitectura de Sultepec



Arquitectura de Sultepec



Arquitectura de Sultepec



Atractivos culturales turísticos

- Santuario de la Santa Veracruz
- Convento de San Antonio de Padua
- Parroquia de San Juan Bautista
- Pueblo de Diego Sánchez
- Pueblo de la Unión
- Pueblo de Capula
- Parque turístico el Mirador
- Parque eco turístico El Rincón del Sur
- Casa de cultura y centro histórico

Análisis de mercado externo

TAXCO



CUERNAVACA



Análisis de mercado interno

ZACUALPAN



TEMASCALTEPEC



Identidad e imagen



- Sultepec se caracteriza por sus casas de adobe pintadas de blanco y sus cubiertas en madera y teja, puertas y ventanas de madera, empedrados de madera, empedrados en cantera rosa y su traza urbana en plato roto.

Patrimonio Cultural

- Convento de san Antonio de Padua
- Templo parroquial
- Santuario de la Santa Veracruz
- Capillas del siglo XVI, XVII, XVIII, XIX y XX.



Unificación de fachadas



Mobiliario urbano



Barrios, fraccionamientos, unidades habitacionales, zonas rurales



Parques, jardines, áreas verdes y de uso común



Anuncios publicitarios



Prohibiciones

- La demolición de casa, casonas o edificaciones de adobe, consideradas como patrimonio arquitectónico.
- El cambio de fachadas sin autorización, apertura de paredes de adobe con la intención de colocar puertas, portones, ventanas y ventanales.
- La construcción de tres o mas niveles en el centro histórico de Sultepec.
- Remates informales y artificiales, como tinacos, antenas de televisión satelital y otros que afecten la vista natural de los edificios, Remover el empedrado o sustituirlo por concreto.
- Tener cubiertas de concreto despojadas de teja a dos a guas, puertas, ventanas y balcones que no sean de madera



Prohibiciones

- Pintar de otro color diferente al blanco las fachadas frontales, laterales y traseras, ya que la topografía del pueblo permite todas las vistas. Las casas que sean de adobe deben ser pintadas con cal y baba de nopal.
- Superar los límites de altitud que tiene la vecindad.
- Construcción sin plano y fianza, ante la autoridad competente
- Dañar el patrimonio cultural y mobiliario público.
- Aplanar con materiales diferentes a la tierra.
- Destruir las esquinas de las calles con estacionamientos o locales comerciales



Sanciones

- Reparación total del daño ocasionado al patrimonio cultural arquitectónico de forma correcta y adecuada, bajo supervisión profesional (arquitecto restaurador) usando los materiales originales y será sujeto a multa económica y administrativa, en caso de reincidencia será arresto cívico y sanción económica
- El no cumplir con lo establecido en el reglamento de imagen urbana y la suspensión temporal de la obra.
- Será sujeto a lo establecido por la ley



Análisis financiero

- Se requiere de inversión en capital humano e intelectual
- Revisión con analistas externos expertos en arquitectura y derecho (Despacho jurídico y arquitectónico).



Base jurídica

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Art. 26 y 115
- Ley general de Asentamientos Urbanos Art. 55
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México Art. 77
- Código Administrativo del Estado de México, Libro 5to, Art. 5.21, 5.23, 5.24
- Ley de planeación del Estado de México y Municipios, Art 19 fracciones I y II
- Ley Orgánica Municipal.
- Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno.
- Reglamento de imagen urbana municipal

Conclusiones generales

- El reglamento es una base jurídico - legal que permitirá la conservación de la imagen urbana de Sultepec, que actualmente por no existir se esta perdiendo su fisonomía y su imagen de pueblo colonial.

