

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ

SEPTIEMBRE 08

INDICE

1	INTRODUCCION	5
1.1	ANTECEDENTES	5
1.2	ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO	5
1.3	OBJETIVOS	5
1.4	DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO	7
1.5	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	12
	1.5.1 Marco Jurídico Federal.....	12
	1.5.2 Marco Jurídico Estatal.....	13
	1.5.3 Marco Jurídico Municipal	14
2	DIAGNÓSTICO	15
2.1	MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO	15
	2.1.1 Condiciones Geográficas.....	15
	2.1.2 Medio Físico	15
	2.1.3 Estructura y formación de suelos.....	16
	2.1.4 Aprovechamiento actual del suelo.....	17
	2.1.5 Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos.	17
2.2	CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS	17
	2.2.1 Aspectos Demográficos.....	17



2.2.2 Aspectos sociales	20
2.2.3 Aspectos económicos	20
2.3 DESARROLLO URBANO.....	23
2.3.1 Contexto regional y subregional.....	23
2.3.2 Distribución de la población y actividades por zona	23
2.3.3 Crecimiento Histórico	24
2.3.4 Estructura urbana	25
2.3.5 Uso actual del suelo y tipos de vivienda.....	25
2.3.6 Procesos de ocupación del suelo	28
2.3.7 Tenencia de la tierra	28
2.3.8 Oferta y demanda de suelo y vivienda	30
2.3.9 Zonas de valor histórico y cultural.....	30
2.3.10 Principales tipos y fuentes de magnitud de contaminación.....	31
2.4 INFRAESTRUCTURA	31
2.4.1 Infraestructura Hidráulica	31
2.4.2 Infraestructura Sanitaria	32
2.4.3 Infraestructura Carretera.....	33
2.4.4 Infraestructura Vial.....	33
2.4.5 Sistema de Transporte Urbano.....	36
2.4.6 Infraestructura Eléctrica.....	38
2.4.7 Equipamiento urbano público y privado.....	40
2.4.8 Servicios Públicos.....	47
2.4.9 Imagen Urbana	49
2.5 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO.....	49
3 EVALUACION DEL PLAN VIGENTE.....	52
3.1 EVOLUCION DEL DESARROLLO URBANO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL PLAN	52
3.2 RESULTADO DE LAS POLÍTICAS Y ACCIONES SECTORIALES	53
3.3 FACTORES Y LIMITANTES	53
4 PROSPECTIVA.....	54
4.1 ESCENARIO TENDENCIAL	54
4.2 MARCO DE PLANEACION: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES.....	55
4.3 PERSPECTIVA DE DESARROLLO ECONOMICO	57
4.3.1 Potencial y Condicionantes del Desarrollo	57
4.3.2 Acciones requeridas para el desarrollo.....	58
4.3.3 Escenario Urbano.....	58
4.3.4 Imagen Objetivo.....	59
4.4 ESCENARIO PROGRAMÁTICO.....	60
4.4.1 Escenarios poblacionales	61
4.4.2 Requerimientos totales de Equipamiento Urbano.....	61
4.4.3 Requerimientos totales de Servicios.....	62
5. POLITICAS.....	63
5.1 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO.....	63
5.1.1 Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano.....	63
5.1.2 Políticas de aprovechamiento de suelo	63
5.1.3 Políticas de preservación de Zonas No Urbanizables.....	63
5.1.4 Políticas de Integración e Imagen Urbana.....	63
5.2 POLÍTICAS SECTORIALES	64
5.2.1 Regulación de la Tenencia de la Tierra.....	65
5.2.2 Aprovechamiento de reservas y fomento a la vivienda.....	65
5.2.3 Construcción, ampliación y conservación de Infraestructura Regional.....	65



5.2.4 Construcción, ampliación y conservación del Equipamiento Regional	66
5.2.5 Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales para integrar las redes y sistemas de infraestructura y equipamiento	66
5.2.6 Imagen Urbana y Preservación de Zonas de Valor Histórico.	66
5.2.7 Promoción del desarrollo Económico y Social.	67
5.2.8 Control de la contaminación y preservación ecológica	67
5.2.9 Prevención y atención de riesgos urbanos.	67
5.2.10 Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental.	68
5.2.11 Coordinación intersectorial.	68
6. ESTRATEGIAS.....	68
6.1 OBJETIVOS ESTRATEGICOS.....	68
6.2 UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES	68
6.3 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO.....	69
6.3.1 Características de la Estructura Urbana propuesta.	69
6.3.2 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable	70
6.3.3 Zonificación de Usos y Destinos.	70
6.3.4 Estructura Vial y Sistemas de Transporte Masivo.	72
6.3.5 Redes de Infraestructura y cobertura de Equipamiento y Servicios	74
6.3.6 Integración e Imagen Urbana.....	75
7. CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES.....	76
8. INSTRUMENTACION.....	81
8.1 NORMATIVIDAD.....	81
8.1.1 Disposiciones Urbanas Generales	82
8.1.2 Tipología de la vivienda.....	83
8.1.3 Normas de Uso del Suelo.....	83
8.1.4 Normatividad por tipo de uso.....	97
8.1.5 Normas para los usos de impacto regional.	100
8.1.6 Normas de Imagen Urbana	108
8.1.7 Normas de Estacionamiento	111
8.1.8 Normas para la Vialidad y Accesibilidad.	125
8.1.9 Normas para la preservación de derechos de vía.	125
8.1.10 Normas sobre dotación de equipamiento.....	126
8.1.11. Normas sobre infraestructura vial y transporte.....	126
8.1.12. Normas para la ubicación de gasoneras y gasolineras	126
8.1.13. Normas para usos industriales.....	128
8.1.14. Normas sobre infraestructura.....	129
8.2 INSTRUMENTOS INDUCTIVOS	130
8.2.1 Dotación de agua y drenaje.....	130
8.2.2 Dotación de energía eléctrica.....	131
8.3 INSTRUMENTACIÓN FISCAL Y FINANCIERA.....	131
8.4 INSTRUMENTACIÓN JURIDICA Y ADMINISTRATIVA.....	132
8.5 INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN.....	133
9 EVALUACIÓN.....	134
9.1 MECANISMOS DE EVALUACION.....	134
10 GLOSARIO DE TÉRMINOS.....	134
11 ANEXO GRÁFICO	139
12. EPILOGO.....	140



GRAFICAS

Gráfica 1. Estructura poblacional del municipio 2000-2005.....	18
Gráfica 2. Población por grupos de edad 2005.....	19
Gráfica 3. Nivel de Escolaridad Estado – Municipio 2000.....	20
Gráfica 4. Relación porcentual de la PEA que refirió laborar al año 2000 (empleados).....	21
Gráfica 5. Nivel de ingresos, Estado de México Municipio. (1995-2000).....	22
Gráfica 6. Distribución de PEA por sector de actividad (1995-2000).....	22
Gráfica 7. Distribución de la Población por zona en el Municipio, 2005.....	24
Gráfica 8. Uso actual del suelo.....	26
Gráfica 9. Servicios en vivienda en el Municipio y el Estado, 2005.....	27
Gráfica 10. Materiales Predominantes en pisos en el Municipio, 2005.....	27
Gráfico E-1 Tasas de crecimiento de la población (Escenario Tendencial).....	54
Gráfico E-2 Tasas de crecimiento de población (Escenario Programático).....	61

TABLAS

Tabla 1. Elevaciones Principales en Tlalnepantla de Baz.....	16
Tabla 2. Distribución de la población según edad y sexo. (2005).....	19
Tabla 3. Estructura urbana en el Municipio.....	25
Tabla 4. Catálogo de instalaciones municipales.....	29
Tabla 5. Zonas de valor histórico y cultural.....	30
Tabla 6. Fuentes de abastecimiento al municipio de Tlalnepantla de Baz.....	31
Tabla 7. Listado de pozos.....	32
Tabla 8. Vialidades Principales.....	34
Tabla 9. Capacidad de Cobertura de Transporte.....	36
Tabla 10. Características de las Subestaciones Eléctricas, Tlalnepantla de Baz.....	39
Tabla 11. Indicadores de Electrificación y Alumbrado.....	39
Tabla 12. Equipamiento Educativo.....	40
Tabla 13. Casas de Cultura localizadas en el Municipio de Tlalnepantla de Baz.....	40
Tabla 14. Bibliotecas en el Municipio de Tlalnepantla de Baz.....	41
Tabla 15. Infraestructura de salud.....	42
Tabla 16. Equipamiento de asistencia pública.....	43
Tabla 17. Mercados Públicos Localizados en el Municipio de Tlalnepantla de Baz.....	43 44
Tabla 18. Equipamiento Recreativo.....	47
Tabla 19. Equipamiento Deportivo.....	48
Tabla 20. Lugares de Disposición Final de Residuos Sólidos.....	54
Tabla E-1 Proyecciones de Crecimiento Poblacional según COESPO.....	59
Tabla E-2 Proyecciones de Crecimiento Poblacional.....	61
Tabla E-3 Proyecciones de Crecimiento Poblacional.....	62
Tabla E-4 Requerimientos de Equipamiento.....	62
Tabla E-5 Requerimientos de Servicios.....	70
Tabla E-6 Estructura Urbana.....	70
Tabla E-7 Zonificación de Usos de Suelo.....	98
Tabla E-8 Valores máximos de ruido.....	111
Tabla E-9 Normas de estacionamiento.....	



1 INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz se constituye como el instrumento técnico – jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al ámbito municipal y promoverá la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que garanticen un desarrollo sustentable, homogéneo y armónico con el medio urbano, social y natural.

La elaboración de este Plan Municipal de Desarrollo Urbano, forma parte de un esfuerzo integral desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, que de manera conjunta buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

1.2 ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Los alcances del Plan están estructurados en cinco niveles de revisión, análisis y propuestas, desglosados en capítulos y subcapítulos, los cuales consisten en:

- 1. Antecedentes.** Cuenta con aspectos de interés general como la motivación, objetivos y fundamentación jurídica del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- 2. Diagnóstico.** Concentra el análisis de las condiciones prevalecientes en el medio natural y artificial (población y medio urbano).
- 3. Prospectiva.** Concentra tanto la evaluación del Plan vigente así como los escenarios previstos para el municipio, las características urbanas y poblacionales identificadas; conteniendo así, los requerimientos totales a cubrir en corto, mediano y largo plazo.
- 4. Marco de Planeación.** En este capítulo se presenta la propuesta de planeación del desarrollo urbano, definida por conceptos como imagen objetivo, escenarios poblacionales, así como los requerimientos totales en cuanto a equipamiento y servicios urbanos.
- 5. Políticas de Ordenamiento.** Contiene las políticas aplicables al municipio y a su área urbana como pueden ser: mejoramiento, consolidación, conservación, etc.
- 6. Estrategia.** Contiene los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano en el municipio como son: la identificación de áreas aptas al desarrollo urbano, incorporación de programas regionales de infraestructura y/o equipamiento, definición de usos y destinos en el área urbana y urbanizable, definición de compatibilidad de usos del suelo, definición de la imagen urbana a promover y obras específicas para la orientación del crecimiento urbano.
- 7. Catálogo de proyectos, obras y acciones.** Este capítulo contiene de manera concreta e integrada el conjunto de acciones propuestas en la estrategia, especificándose localización, plazos, cuantificación y sectores o dependencias responsables de ejecutarlas.
- 8. Criterios de ordenamiento urbano.** Este capítulo contiene los lineamientos necesarios para garantizar la integración del área urbana, entre los que destacan: características de localización, accesibilidad, obras de infraestructura mínima requerida y superficie de donación para obtener la autorización de construcción; rasgos de imagen urbana, definición de actividades que requieren presentar una manifestación o un estudio de impacto urbano; criterios a considerar para la localización de equipamiento urbano, entre otros.
- 9. Instrumentación.** Define los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que harán posible la ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz; una vez discutido y aprobado por las instancias correspondientes.

1.3 OBJETIVOS

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

Objetivos Generales



- Diagnosticar la dinámica urbana del municipio con el fin de conocer su problemática y tendencias para garantizar su desarrollo sin afectación ni perjuicio al medio natural, social o urbano.
- Proponer la estructura urbana y la normatividad de usos y destinos del suelo que proporcionen un ordenamiento urbano que garantice el bienestar social.
- Contribuir al impulso del Municipio, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social, acorde con la realidad, evolución y metas fijadas.
- Detectar los impactos en el medio (aire, agua y suelo), que actualmente afectan, y establecen las medidas y recomendaciones de carácter general, para su mitigación, mejoramiento y ordenación.
- Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Municipio.
- Precisar con claridad las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para al ámbito municipal.
- Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intraurbana.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano.

Objetivos Particulares

- Asegurar el acceso de la población a las oportunidades de trabajo, educación, cultura, servicios de consumo y salud que ofrece la región.
- Establecer los derechos de vía y las reservas territoriales para la construcción de la infraestructura que requiera el desarrollo y operación del municipio en el corto y largo plazo.
- Preservar y enriquecer los valores ambientales con los que cuenta el municipio.
- Conformar una estructura urbana que propicie el desarrollo y la productividad de la población y de las empresas e instituciones establecidas en el municipio.
- Establecer las normas y los lineamientos para cada uso de suelo.
- Optimizar el desarrollo del suelo en la zona central aprovechando su localización estratégica dentro de la región metropolitana y la demanda de servicios que genera su creciente población.
- Asegurar la construcción de la infraestructura adecuada que requerirá el desarrollo y operación de la zona centro en el corto y largo plazo.
- Contar con un instrumento que oriente y regule el desarrollo del municipio y que permita promover y dar seguridad a las inversiones que se lleven a cabo en el.
- Proponer los procedimientos e instrumentos financieros y jurídicos que aseguren la distribución equitativa de los costos y beneficios de todos los propietarios de la zona.
- Establecer el instrumento administrativo adecuado y los instrumentos jurídicos y financieros que permitan la ejecución del proyecto del Centro Urbano Regional, maximizando los beneficios económicos de los propietarios participantes y el desarrollo del Municipio.
- Proporcionar un instrumento para promover inversiones públicas, federales, estatales y privadas para la pronta y efectiva ejecución del presente plan.

Objetivos Sectoriales

Suelo

- Evitar la ocupación ilegal del suelo
- Propiciar la densificación y el uso racional del suelo en las áreas susceptibles de dotarse de servicios.
- Asegurar la preservación de la mayor superficie posible de espacios abiertos.

Vivienda

- Promover el mejoramiento de la vivienda existente.

Infraestructura Hidráulica



- Proponer normas de uso de suelo y programas que hagan económicamente viable la dotación de redes de infraestructura hidráulica a las áreas urbanizadas y urbanizables.
- Plantear obras y acciones complementarias que aseguren el funcionamiento eficiente del sistema de control y manejo de las aguas pluviales a efecto de evitar el riesgo de inundaciones.
- Planear las medidas que aseguren la dotación suficiente de agua potable y la recolección y tratamiento de aguas residuales.
- Formular medidas que aseguren la infiltración de agua para la recarga de los mantos acuíferos.

Vialidad y Transporte

- Proponer las obras de acceso que articulen adecuadamente al municipio con el resto del área metropolitana y municipios circundantes.
- Definir los derechos de vía y los accesos a tomar para asegurar la instalación y operación eficiente del transporte público masivo que deberá unir e integrar al municipio con el resto del área metropolitana.

Reservas Territoriales

- Proponer los mecanismos para asegurar la preservación de los espacios abiertos de carácter municipal y regional que deban ser preservados para el equilibrio ecológico de la región, la dotación de espacios recreativos a la población y la prevención de inundaciones.

Patrimonio e Imagen Urbana

- Proponer las medidas y normas que aseguren la conformación gradual de una imagen urbana armoniosa.
- Plantear las medidas que favorezcan la conformación de una estructura urbana clara y eficiente, estableciendo centros de actividad municipal y comunitaria que contribuya a dar identidad al municipio en su conjunto y a cada uno de sus sectores y barrios.
- Formular medidas y normas que propicien la presencia de vegetación en la imagen urbana, como elemento dominante y articulado de las áreas urbanas con los espacios abiertos circundantes.

Medio Ambiente

- Propiciar el uso de transporte público y el transporte masivo, a efecto de desalentar el uso excesivo del transporte privado y del consecuente efecto en la contaminación atmosférica.
- Propiciar la cercanía entre áreas habitación y centros de trabajo, así como la eficiencia en la circulación vehicular a efecto de minimizar su impacto en la contaminación atmosférica.
- Implementar medidas que aseguren la conservación de la mayor superficie posible de los espacios abiertos existentes en el municipio para equilibrar el balance entre áreas abiertas y áreas urbanizadas en la región.
- Plantear medidas para el tratamiento y el uso racional del agua.

Desarrollo Económico

- Proponer normas de uso de suelo y una estructura urbana que propicie el establecimiento de centros de trabajo y servicios dentro del municipio, que reduzcan el costo y tiempo de traslado de la población y generen oportunidades cercanas de acceso al empleo, educación, salud, recreación y al consumo básico.
- Propiciar el establecimiento de centros de servicios regionales que aprovechen la localización del municipio, para fortalecer su base económica y la recaudación fiscal.

1.4 DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

El Municipio de Tlalnepantla de Baz se localiza en la porción nororiente del Estado de México, formando parte de la región Valle Cuautitlán Texcoco y de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El Municipio se encuentra dividido en dos porciones no continuas ya que se encuentran separadas por el Distrito Federal y que se les denomina oriente y poniente. Geográficamente se encuentra entre las siguientes coordenadas:

Norte: 19° 35' 40" de latitud norte.



Sur: 19° 30' 07" de latitud norte.
Oriente: 99° 05' 00" de longitud oeste.
Poniente: 99° 15' 22" de longitud oeste.

Tlalnepantla de Baz tiene una superficie 8,374-03-18 hectáreas¹, la que comprende 2,162-44-54 hectáreas de la porción oriente y 6,211-58-64 hectáreas a la poniente. Tiene las siguientes colindancias:

ZONA PONIENTE

Al Norte: con el municipio de Tultitlán y Cuautitlán Izcalli
Al Sur: con la delegación Azcapotzalco y municipio de Naucalpan de Juárez
Al Oriente: con la delegación Gustavo A. Madero
Al Poniente: con el municipio de Atizapán de Zaragoza

ZONA ORIENTE

Al Norte: con el municipio de Ecatepec
Al Sur: con la delegación Gustavo A. Madero
Al Oriente: con el municipio de Ecatepec
Al Poniente: con la delegación Gustavo A. Madero
De acuerdo al Bando Municipal el Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, ha dividido su territorio municipal en trece regiones, mismas que se conforman como se indica a continuación:

REGIÓN I.
COLONIAS
1. BOSQUES DE CEYLAN
2. CEYLAN IXTACALA
3. LA JOYA IXTACALA
4. PRADO IXTACALA
5. PRENSA NACIONAL
6. SAN ANTONIO IXTACALA 178
7. SAN FELIPE IXTACALA
8. VENUSTIANO CARRANZA
9. SAN JUAN IXTACALA AMPLIACIÓN NORTE
PUEBLO.
10. SAN JUAN IXTACALA
FRACCIONAMIENTOS
11. MIRAFLORES
12. NUEVA IXTACALA
13. PRADO VALLEJO
14. ROSARIO CEYLAN
UNIDADES HABITACIONALES.
15. ARTEMISA
16. EL TEJOCOTE
17. EX HACIENDA DE EN MEDIO
18. MARAVILLAS CEYLAN
19. P.I. P.S.A.
FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.
20. PARQUE INDUSTRIAL SAN PABLO XALPA

REGIÓN II.
COLONIAS
1. AMPLIACIÓN LA ARBOLEDA
2. EL PUERTO
3. EL TENAYO CENTRO
4. EL TENAYO NORTE
5. EL TENAYO SUR 45 GOMEZ
9. LA ARBOLEDA
10. LA CANTERA
11. LA CUCHILLA
12. LA FERROCARRILERA EL HOYO
13. LA NUEVA FERROCARRILERA
14. LA SIDERAL
15. LAS PALOMAS
16. TABLA HONDA
17. RANCHO SAN RAFAEL AMATES
PUEBLOS.
18. SAN LUCAS PATONI
19. SANTA CECILIA ACATITLAN
FRACCIONAMIENTOS.
20. HUGO CERVANTES DEL RIO
21. JARDINES DE SANTA CECILIA
22. SAN RAFAEL
23. SANTA CECILIA
24. VALLE DE LAS PIRÁMIDES
UNIDADES HABITACIONALES.
25. CONDOMINIOS SAN RAFAEL
26. JARDINES SANTA CECILIA
INFONAVIT
27. TABLA HONDA
28. UNIDAD CROC SOLIDARIDAD
29. VALLE DEL TENAYO

Fuente: Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz 2008.

¹ Superficie proporcionada por la Comisión de Límites del Estado de México.



REGIÓN III.
COLONIAS
1.- CUAUHTÉMOC
2. EL ROSAL
3. EX EJIDO DE SANTA CECILIA
4. GUSTAVO BAZ PRADA
5. GUSTAVO BAZ PRADA AMPLIACIÓN
6. INDEPENDENCIA
7. INDEPENDENCIA AMPLIACIÓN
8. LOS ÁNGELES
PUEBLO.
9. SAN MIGUEL CHALMA
FRACCIONAMIENTOS.
10. CHALMA LA BARRANCA
11. CHALMA LA UNIÓN
12. IZCALLI ACATITLAN
13. LOMA BONITA
UNIDAD HABITACIONAL.
14. EL TENAYO

REGIÓN IV.
COLONIAS
1. ACUEDUCTO TENAYUCA
2. AHUEHUETES 4
3. EL ARENAL
4. LA PURÍSIMA
5. PODER DE DIOS
6. RÍO SAN JAVIER
7. MEDIA LUNA
PUEBLO.
8. SAN BARTOLO TENAYUCA
FRACCIONAMIENTOS.
9. AMPLIACION VALLE CEYLAN
10. IZCALLI DEL RÍO
11. IZCALLI PIRÁMIDE
12. VALLE CEYLAN
UNIDADES HABITACIONALES.
13. IZCALLI PIRÁMIDE II
14. LOMA ESCONDIDA
15. SAN BUENAVENTURA
FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.
16. FRACC. IND. SAN BUENAVENTURA
17. FRACC. TABLA HONDA

REGIÓN V.
COLONIAS
1. ATRÁS DEL TEQUIQUIL
2. LÁZARO CARDENAS 1RA. SECCIÓN
3. LÁZARO CARDENAS 2DA. SECCIÓN
4. LÁZARO CARDENAS 3RA. SECCIÓN
5. LOMAS DE SAN JUAN IXHUATEPEC
PUEBLO.
6. SAN JUAN IXHUATEPEC
FRACCIONAMIENTO.
7. LOMAS DE LINDAVISTA EL COPAL
UNIDADES HABITACIONALES.
8. BAHÍA DEL COPAL
9. MAGISTERIAL SIGLO XXI
FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.
10. FRACC. IND. LA PRESA

REGIÓN VI.
COLONIAS
1. CONSTITUCIÓN DE 1917
2. CONSTITUYENTES DE 1857
3. DIVISIÓN DEL NORTE
4. DR. JORGE JIMÉNEZ CANTÚ
5. FFCC CONCEPCIÓN ZEPEDA VDA. DE GÓMEZ Z.
6. LA LAGUNA
7. MARINA NACIONAL
8. SAN ISIDRO IXHUATEPEC
9. SAN JOSE IXHUATEPEC
10. EX-EJIDO DE TEPEOLULCO

Fuente: Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz 2008.



REGIÓN VII.
COLONIAS
1. BENITO JUÁREZ (TEQUEX.)
2. LA AZTECA
3. LA PROVIDENCIA
4. LOMA AZUL
5. LOMAS DE SAN ANDRÉS ATENCO
6. LOMAS DE SAN ANDRÉS ATENCO AMP.
7. ROBLES PATERA
8. SAN ANDRÉS ATENCO AMPLIACIÓN
9. TEQUEXQUINAHUAC PARTE ALTA
10. LOMAS DE ATLACO
11. LOMAS TULPAN
PUEBLO.
12. SAN ANDRÉS ATENCO
FRACCIONAMIENTOS.
13. CUMBRES DEL VALLE
14. LA JOYA CHICA
15. LAS ARBOLEDAS
16. LOMAS BOULEVARES
17. LOMAS DE VALLE DORADO
18. LOS PIRULES
19. LOS PIRULES AMPLIACIÓN
20. RESIDENCIAL EL DORADO
21. RINCÓN DEL VALLE
22. VALLE DORADO
23. UNIDAD HABITACIONAL BARRIENTOS
GUSTAVO BAZ

REGIÓN VIII.
COLONIAS
1. 21 DE MARZO
2. COOPERATIVA LA ROMANA
3. FRANJA FÉRREA (Z.F.)
4. FRANJA MUNICIPAL
5. HOGAR OBRERO
6. ISIDRO FABELA
7. LA BLANCA
8. LOS PARAJES
9. REFORMA URBANA
10. TLAYAPA
11. EL OLIVO I
12. LOMAS DEL CALVARIO
PUEBLOS.
13. SAN PEDRO BARRIENTOS
14. SAN RAFAEL
15. SANTA MARÍA TLAYACAMPA
FRACCIONAMIENTOS.
16. EL OLIVO II PARTE BAJA
17. EL OLIVO II PARTE ALTA
UNIDAD HABITACIONAL.
18. UNIDAD BARRIENTOS

REGIÓN IX.
COLONIAS
1. EX-HACIENDA DE SANTA MÓNICA
2. FRANCISCO VILLA
3. LEANDRO VALLE
4. SAN LUCAS TEPETLACALCO
AMPLIACIÓN
PUEBLO.
5. SAN LUCAS TEPETLACALCO
FRACCIONAMIENTOS.
6. BELLAVISTA SATÉLITE
7. BOSQUES DE MÉXICO
8. CLUB DE GOLF BELLAVISTA
9. JACARANDAS
10. JACARANDAS AMPLIACIÓN
11. JARDINES BELLAVISTA
12. JARDINES DE SANTA MÓNICA
13. LAS MARGARITAS
14. MAGISTERIAL VISTA BELLA
15. MARGARITAS AMPLIACIÓN
16. RESIDENCIAL PRIVANZA
17. RINCÓN DE BELLA VISTA
18. VALLE DE LOS PINOS 1RA. SECCIÓN
19. VALLE DE LOS PINOS 2DA. SECCIÓN
20. VALLE DE SANTA MÓNICA
21. VALLE VERDE
UNIDAD HABITACIONAL.
22. TEPETLACALCO A. C.

REGIÓN X.
COLONIAS
1. EL MIRADOR
2. MIGUEL HIDALGO
3. VISTA HERMOSA
FRACCIONAMIENTOS.
4. AMPLIACIÓN VISTA HERMOSA
5. ARCOS ELECTRA
6. ELECTRA
7. LAS ROSAS
8. PLAZAS DE LA COLINA
9. RESIDENCIAS DEL PARQUE
10. RINCONADA DEL PARAÍSO
11. VALLE DEL PARAÍSO
12. VALLE SOL
13. VIVEROS DE LA LOMA
14. VIVEROS DEL RÍO
15. VIVEROS DEL VALLE
UNIDAD HABITACIONAL.
16. ADOLFO LÓPEZ MATEOS



REGIÓN XI.
COLONIAS
1. BELLAVISTA PUENTE DE VIGAS
2. LA ESCUELA
4. TLALNEMEX
PUEBLOS.
5. LA LOMA
6. SAN JERÓNIMO TEPETLACALCO
7. XOCOYAHUALCO
FRACCIONAMIENTOS.
8. CONJUNTO PINTORES
9. RANCHO SAN ANTONIO
UNIDADES HABITACIONALES.
10. CONDOMINIOS VILLAS SATÉLITE
11. EL CORTIJO
12. LOS TEJAVANES
13. TLALCALLI
FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.
14. LA LOMA
15. LAS ARMAS
16. SAN JERÓNIMO TEPETLACALCO

REGIÓN XIII.
COLONIAS
1. BENITO JUÁREZ CENTRO
2. FERROCARRILERA SAN RAFAEL
3. TLALNEPANTLA CENTRO
PUEBLO.
4. TEQUEXQUINAHUAC
FRACCIONAMIENTOS.
5. COMUNIDAD BETANIA
6. LA RIVIERA
7. LA ROMANA
8. RIVERA DEL BOSQUE
9. SAN JAVIER
10. VALLE HERMOSO
UNIDADES HABITACIONALES.
11. CONDOMINIO TEQUEXQUINÁHUAC
12. IMSS TLALNEPANTLA
13. JOSÉ MARÍA VELASCO
FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.
14. CENTRO IND. TLALNEPANTLA
15. FRACC. IND. BARRIENTOS
16. FRACC. IND. SAN NICOLÁS
17. FRACC. IND. TLAXCOPAN
18. NIÑOS HÉROES
19. SAN LORENZO

REGIÓN XII.
PUEBLOS.
1. LOS REYES
2. PUENTE DE VIGAS
3. SAN JOSÉ PUENTE DE VIGAS
4. SAN PABLO XALPA
FRACCIONAMIENTOS.
5. LA COMUNIDAD
6. LOS REYES IXTACALA 1RA. SECCIÓN
7. LOS REYES IXTACALA 2DA. SECCION
UNIDADES HABITACIONALES.
8. GUSTAVO BAZ PRADA LOS REYES IXTACALA
9. HOGARES FERROCARRILEROS
10. ROSARIO 1 SECTOR CROC II
11. ROSARIO 1 SECTOR CROC III-A
12. ROSARIO 1 SECTOR CROC III-B
13. ROSARIO 1 SECTOR CROC V BUGAMBILIAS
14. ROSARIO 1 SECTOR CROC VII
15. ROSARIO 1 SECTOR II-CA
16. ROSARIO 1 SECTOR II-CB
17. ROSARIO 1 SECTOR II-CD
18. ROSARIO 1 SECTOR III-A
19. ROSARIO 1 SECTOR III-B
20. ROSARIO 1 SECTOR III-C
21. ROSARIO II GASERA
22. ROSARIO II HIPÓDROMO TEXTIL
23. ROSARIO II SECTOR I
24. ROSARIO II SECTOR II
25. ROSARIO II SECTOR III
26. UNIDAD HABITACIONAL LOS CEDROS
27. UNIDAD HABITACIONAL SEDENA
FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.
28. SAN JOSÉ PUENTE DE VIGAS
29. LOS REYES
30. ZONA IND. PUENTE DE VIGAS

Fuente: Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz 2008.

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano no prejuzga los límites territoriales del municipio, únicamente establece los reconocidos oficialmente por el Gobierno del Estado de México (Ley Orgánica Municipal, Artículo 7).



En las áreas con diferendo limítrofe, solo podrán ejercer actos administrativos para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, aquellas autoridades que se les reconoce jurisdicción político – administrativa sobre el territorio municipal, hasta en tanto, la autoridad competente emita el fallo correspondiente.

El presente documento, no genera derechos para el o los territorios de que se trate el diferendo y tampoco constituye documental pública para efectos jurídicos en ningún procedimiento administrativo o jurisdiccional.

1.5 FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar los planes y programas de desarrollo urbano; siendo estos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano, conforme a lo siguiente.

1.5.1 Marco Jurídico Federal

La **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** establece en su artículo 26 que el Estado es el encargado de organizar un Sistema de Planeación Democrática, en el que se imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico del país. Por su parte, el artículo 115 señala que los municipios, en términos de las leyes federales y estatales correspondientes, están facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano que emitan dentro de sus respectivas jurisdicciones, así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas; en la formulación de los planes de desarrollo regional, los cuales deberán de ser concordantes a los Planes Generales de la materia, así como para controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La **Ley de Planeación** señala que para lograr el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país, la planeación juega un papel trascendental, por lo que deberá estar encaminada al cumplimiento de los objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Además, concede a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática, abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales, además de establecer como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.

El **Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012** asume como premisa básica, la búsqueda del Desarrollo Humano Sustentable mediante el proceso permanente de ampliación de capacidades y libertades que permita a todos los mexicanos tener una vida digna. Por tanto, se considera a la persona, sus derechos y la ampliación de sus capacidades como la columna vertebral para la toma de decisiones y la definición de las políticas públicas. La estrategia integral propuesta en ese Plan, se basa en cinco grandes ejes de acción, los cuales buscan avanzar el Desarrollo Humano Sustentable mediante el establecimiento de estrategias que logren un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano y se facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades rurales y urbanas. También pretende impulsar el ordenamiento territorial y el desarrollo regional a través de acciones coordinadas entre los tres niveles de gobierno en las que se permita la participación ciudadana. Por otra parte, se busca fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano creando los instrumentos financieros, técnicos y normativos que requiere la problemática actual de las ciudades.

La **Ley General de Asentamientos Humanos** regula las facultades con las que cuentan la Federación, los gobiernos estatales y los municipales para regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio nacional. Dentro de las facultades conferidas a los gobiernos municipales, destacan las relacionadas con 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. Finalmente, en dicho cuerpo normativo se destaca la importancia que tiene la Federación al participar con los Estados y los Municipios, en el establecimiento de la normatividad vinculada a la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso.



La **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente**, establece en su artículo 20 Bis 5 que las autoridades locales harán compatibles el ordenamiento ecológico del territorio y la ordenación y regulación de los asentamientos humanos, incorporando las previsiones correspondientes en los programas de ordenamiento ecológico local, así como en los planes o programas de desarrollo urbano que resulten aplicables.

1.5.2 Marco Jurídico Estatal

La **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México**, confiere en la fracción VI de su artículo 77, la facultad al Gobernador del Estado para planear y conducir el desarrollo integral de la Entidad; así como para formular, aprobar, desarrollar, ejecutar, controlar y evaluar el Plan Estatal de Desarrollo, planes sectoriales, metropolitanos y regionales, y los programas que de éstos se deriven. Por su parte, los artículos 122 y 123 señalan que las atribuciones otorgadas a los ayuntamientos de los Municipios por la Constitución Federal, y demás disposiciones legales aplicables, serán ejercidas de manera coordinada con el Gobierno del Estado, de acuerdo con los planes y programas federales, estatales, regionales y metropolitanos. Por último, el artículo 139 establece que el desarrollo de la entidad se sustenta en el Sistema Estatal de Planeación Democrática, el cual tiene como base el Plan de Desarrollo del Estado de México y se integra por los planes y programas que formulan las autoridades estatales y municipales.

La **Ley de Planeación del Estado de México y Municipios**, establece que los poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial del Estado de México y los ayuntamientos de los municipios, se coordinarán para participar en la organización del Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México, así como para permitir la participación de los habitantes y de los diversos grupos y organizaciones sociales y privados. A su vez, ese ordenamiento señala que es responsabilidad del titular del Ejecutivo Estatal conducir la planeación para el desarrollo del Estado de México, recayendo al interior de los Municipios tal responsabilidad en los Presidentes Municipales, quienes lo harán con base en las disposiciones legales y en ejercicio de sus atribuciones con respeto irrestricto a las garantías constitucionales, así como al fortalecimiento del pacto federal y del municipio libre y autónomo. Aunado a lo anterior, se establece que el desarrollo del Estado y Municipios se sustenta en el proceso de planeación democrática, en congruencia con la planeación nacional del desarrollo, integrando al Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios, los planes de desarrollo municipal, los programas sectoriales, regionales y especiales.

La **Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México** en su artículo 31, fracciones I, II, IV, V, VI, y VII precisa que la Secretaría de Desarrollo Urbano es la dependencia encargada del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos por lo que le corresponde formular y conducir las políticas estatales de asentamientos humanos, urbanismo y vivienda; aplicar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda; promover la implantación de planes municipales de desarrollo urbano; vigilar que los planes municipales de desarrollo urbano, los planes de centros de población y sus planes parciales sean congruentes con el plan Estatal de Desarrollo Urbano y con los planes regionales; promover y vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y de los centros de población del Estado; y vigilar el cumplimiento de las normas técnicas en materia de desarrollo urbano, vivienda y construcciones.

El **Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México**, titulado “Del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población” fija las bases de la planeación, regulación, control, vigilancia y fomento del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. De forma particular, las fracciones I y XX de su artículo 5.10 confieren a los municipios la atribución para elaborar, aprobar, evaluar y modificar los planes municipales de desarrollo urbano, así como para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para ordenar el desarrollo urbano del municipio, de conformidad con lo dispuesto por ese libro y su reglamentación. A su vez los artículos 5.21, 5.23, 5.24 y 5.28 prevén el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y determina que éste se integra con el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por autoridades estatales y municipales con la participación social, entre los que se enmarcan los **Planes Municipales de Desarrollo Urbano** los cuales se vincularán con otros instrumentos de planeación como el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan



Regional de Desarrollo Urbano del valle de Cuautitlán-Texcoco, el Plan de Centro de Población Estratégico y Planes Parciales. Por otra parte precisan el procedimiento bajo el cual se elaboran, aprobarán, publicarán e inscribirán los planes municipales de desarrollo urbano. Por último, el artículo 5.29 señala que los planes de desarrollo urbano podrán ser modificados conforme al mismo procedimiento establecido para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción.

Por otro lado el **Código para la Biodiversidad del Estado de México**, tiene como intención primordial reconocer que la Biodiversidad es un universo que abarca absolutamente a cada una de las actividades humanas, tanto las sociales, privadas, públicas, biológicas, químicas, físicas, políticas, económicas, por tanto, su título segundo “de las autoridades estatales y municipales”, precisa que corresponde a las autoridades estatales y municipales el formular, conducir, vigilar y evaluar las políticas, los programas, los planes o proyectos y ajustar su actuación al Plan Estatal de Desarrollo, al Programa Estatal de Desarrollo y a los Planes y Programas Municipales de Desarrollo dentro del ámbito y marco legal aplicable, así como vigilar y ejecutar la aplicación de las disposiciones del Código y de las que se deriven del mismo.

Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México (POETEM), cuyo objetivo principal es el de determinar las distintas áreas ecológicas que se localicen en el territorio, describiendo sus atributos físicos, bióticos y socioeconómicos, así como el diagnóstico de sus condiciones ambientales; regular fuera de los centros de población, los usos de suelo con el propósito de proteger el ambiente, conservar, restaurar y aprovechar de manera sustentable los recursos naturales respectivos, así como establecer los criterios de regulación ecológica para la protección, conservación, restauración y aprovechamiento racional de los mismos a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes.

Decreto del Ejecutivo del Estado por que se crea el Parque Estatal Denominado “Sierra de Guadalupe” Ubicado en los Municipios de Tlalnepantla, Ecatepec de Morelos, Coacalco y Tultitlán, Estado de México, establece que el Parque, tendrá una extensión aproximada de 6,322.50 hectáreas y se situará en la parte de la Sierra de Guadalupe localizada en el Estado de México arriba de la cota 2,350 m.s.n.m., por lo que queda prohibido la realización de nuevas construcciones dentro del perímetro del Parque.

El Acta de Transferencia de Funciones y Servicios en Materia de Planeación y Autorización del Uso del Suelo suscrita entre el Gobierno del Estado de México y el Municipio de Tlalnepantla de Baz, señala que a partir del día 15 de octubre de 2002, el Municipio de Tlalnepantla de Baz desempeñará y prestará las funciones y servicios en materia de planeación y autorización del uso del suelo previstas en favor de los municipios, tal y como se encuentra previsto por el artículo 5.10 del Código Administrativo del Estado de México.

1.5.3 Marco Jurídico Municipal

La **Ley Orgánica Municipal del Estado de México** establece en sus artículos 11 y 12, que “*Los Municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas*”. Asimismo determina que “*Los Municipios controlaran y vigilaran coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes*”.

Asimismo, en el artículo 31 determina que los Ayuntamientos tienen entre otras la facultad de “*Expedir...los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general...que sean necesarias para su organización, prestación de los servicios públicos y ...para el cumplimiento de sus atribuciones*”, asimismo en el artículo 83 marca las atribuciones de la COPLADEMUN respecto de la participación en materia de planeación para la resolución de los problemas municipales.

El Plan de Desarrollo Municipal 2006-2009 considera dentro del pilar de Seguridad Económica en el Programa 5 de Desarrollo Urbano como objetivo y línea de acción la actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.



El Bando Municipal 2008 establece en su artículo 6 que las autoridades municipales tienen como objetivos generales, entre otros, orientar los programas integrales de desarrollo urbano con una visión a largo plazo, promoverle desarrollo sustentable, impulsar la planeación estratégica del desarrollo municipal y revisar y actualizar la reglamentación municipal. De igual forma determina en el artículo 25 que *“Las dependencias y entidades conducirán sus actividades en forma programada con base en las políticas y objetivos previstos por el Plan de Desarrollo Municipal...”*

En materia de desarrollo urbano sustentable, el Bando Municipal vigente, en su artículo 39 a la letra dice “El Gobierno de Tlalnepantla de Baz, a fin de planificar, ordenar y regular de los asentamientos dentro del territorio municipal, ejecutará las acciones tendientes a controlar el desarrollo urbano y la utilización del suelo de conformidad con las disposiciones...”

2 DIAGNÓSTICO

2.1 MEDIO FÍSICO: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO

2.1.1 Condiciones Geográficas

El Municipio de Tlalnepantla de Baz se localiza al noroeste del Estado de México, formando parte de la región Valle Cuautitlán Texcoco y de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El Municipio se encuentra dividido en dos zonas no contiguas ya que se encuentran separadas por el Distrito Federal y que se les denomina oriente y poniente, las cuales tienen las siguientes colindancias:

ZONA PONIENTE

Al Norte: con el municipio de Tultitlán y Cuautitlán Izcalli

Al Sur: con la delegación Azcapotzalco y municipio de Naucalpan de Juárez

Al Oriente: con la delegación Gustavo A. Madero

Al Poniente: con el municipio de Atizapán de Zaragoza

ZONA ORIENTE

Al Norte: con el municipio de Ecatepec

Al Sur: con la delegación Gustavo A. Madero

Al Oriente: con el municipio de Ecatepec

Al Poniente: con la delegación Gustavo A. Madero

El municipio cuenta con una superficie de 8,374-03-18 hectáreas La zona Poniente cuenta con una superficie de 6,211-58-64 hectáreas (74.17%) y la Zona Oriente con una superficie de 2,162-44-54 hectáreas (25.83%).

2.1.2 Medio Físico

Clima

Dentro del Municipio de Tlalnepantla de Baz predomina el clima C (WO) (W) B (I’), que es semiseco y semifrío, cuenta con una temperatura mínima de 10.3°C .Temperatura máxima: 27.30°C precipitación pluvial:682.6 mm Los vientos dominantes tienen dirección Noreste, y en el verano ocurren corrientes significativas de convección.

Orografía

Las elevaciones que se extienden por la parte noroeste tienen de los 2,300 a 2,700 m de altitud y corresponden a las estribaciones de la Sierra de Monte Alto, prolongación de la sierra de las Cruces, límite occidental de la Cuenca de México.



Tabla 1. Elevaciones Principales en Tlalnepantla de Baz.

ELEVACIONES PRINCIPALES					
NOMBRE	LATITUD NORTE		LONGITUD OESTE		ALTITUD (metros)
	Grados	Minutos	Grados	Minutos	
CERRO LAS PEÑAS	19	32	99	10	2 510
CERRO EL TENAYO	19	34	99	11	2 470
CERRO TLAYACAMPA	19	34	99	11	2 430

FUENTE: INEGI. Carta Topográfica, 1:50 000.

FISIOGRAFÍA						
PROVINCIA		SUBPROVINCIA		SISTEMA DE TOPOFORMAS		% DE LA SUPERFICIE
CLAVE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE	MUNICIPAL
X	EJE NEOVOLCÁNICO	57	LAGOS Y VOLCANES DE ANÁHUAC	100	SIERRA	17.72
				200	LOMERÍO	2.71
				500	LLANURA	79.50
				502	LLANURA CON LOMERÍO	0.07

FUENTE: INEGI. Conjunto de Datos Geográficos de la Carta Fisiográfica, 1:1 000 000.

Hidrología

Tlalnepantla se encuentra en la subcuenca “P” denominada Lagos de Texcoco y Zumpango que pertenece a la cuenca del Río Moctezuma, la que a su vez forma parte de la región hidrológica Pánuco No. RH26.

Existen tres ríos principales que atraviesan el municipio. Son el Río de los Remedios, el Río San Javier, y el Río Tlalnepantla. En la actualidad estos tres ríos llevan en su caudal una enorme cantidad de desperdicios, tanto industriales como domésticos, ya que forman parte de drenaje del norte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México

2.1.3 Estructura y formación de suelos.

El Municipio se ubica dentro de la provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico que se encuentra constituida por afloramiento de rocas de origen ígneo y sedimentario, representados por rocas ígneas de tipo lavas, brechas, tobas, basaltos, riolitas y andesitas, estas últimas predominan en un 70% principalmente en toda la topoforma de la Sierra de Guadalupe. Las rocas sedimentarias están representadas por dos clases: rocas clásticas en un 20% y tobas y materiales detríticos en un 10%, así también por depósitos lacustres y aluviales; además existen fracturas y fallas regionales asociadas a los fenómenos de vulcanismo y mineralización.

La distribución de tipos de suelo se sitúa en relación con el tipo de geología, topografía y procesos de transporte. En la zona plana se presenta un tipo de suelo regosol, acompañados de litosoles y de afloramiento de rocas de tepetate, estos tipos de suelo se pueden encontrar en las laderas, hacia el poniente del Municipio.

Los suelos que se presentan en la topoforma de la Sierra de Guadalupe son del tipo feozem háplico, con una capa superficial rica en materia orgánica y en nutrientes; por encontrarse en laderas se erosiona con facilidad. Se asocia a un feozem calcárico; además, un tipo de suelo litosol.



En el territorio municipal se encuentran dos unidades geomorfológicas: la Sierra de Guadalupe y la planicie. La primera se localiza al norte del Municipio con altitud de 2,250 a los 2,700 m.s.n.m. Por otra parte, la planicie ocupa la mayor parte de la porción poniente de Tlalnepantla, tiene una altitud promedio de 2,240 m.s.n.m. con pendientes menores al 6%.

2.1.4 Aprovechamiento actual del suelo

Actualmente la zona poniente cuenta con un área urbana de 39,142,127 m², la mayoría de esta superficie esta destinada al uso habitacional, siendo el popular el que cuenta con mayor presencia. Aún se encuentra en la zona urbana poniente predios baldíos susceptibles a desarrollarse.

En la zona poniente al área destinada a la industria se encuentra localizada en una franja central norte –sur, ocupando un 20% del área urbana. Cabe hacer mención que esta zona esta en un proceso de reciclamiento, por lo cual muchos de los predios con este uso, ahora están cambiando a un uso de comercio y servicios.

En la zona poniente, al norte encontramos el tiradero municipal, el rastro en el centro, así como una gran superficie del 7% de la totalidad de la zona poniente que ocupa la infraestructura (vasos reguladores, vías ferrocarril). Las actividades administrativas municipales se localizan en esta zona del municipio.

En la zona oriente el área urbana es de 9,686,151 m², el uso habitacional popular es el de mayor presencia y la zona industrial se ubica al suroeste y centro de la zona; en ella encontramos instaladas a un gran numero de gaseras.

El municipio de Tlalnepantla de Baz cuenta con una zona de preservación ecológica siendo esta la sierra de Guadalupe, que representa casi un 22.10 % (en zona oriente y poniente), de la totalidad del territorio del municipio, además de algunos cerros que aumentan las áreas verdes en el municipio.

2.1.5 Alteraciones al medio natural en el entorno y riesgos.

Un grave problema que enfrenta el municipio, al igual que la mayor parte de los municipios del Estado, es la contaminación por descargas residuales vertidas en los ríos. En la actualidad el río Tlalnepantla, se ha convertido en un drenaje a cielo abierto de desechos con la gravedad de que el rastro descarga ahí mismo, representando uno de los principales focos de contaminación, provocando malos olores y enfermedades infecciosas entre la población, así como la contaminación de los suelos.

Debido a la importante presencia que el uso industrial ha tenido en el municipio de Tlalnepantla, el riesgo de origen químico es uno de los más representativos, generando derrames, fugas, incendios y explosiones.

La ubicación de Tlalnepantla, hace que sea una zona de alta afluencia vehicular, por lo que la contaminación al aire es un importante factor a tomar en cuenta como alteraciones al medio natural.

2.2 CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS

2.2.1 Aspectos Demográficos

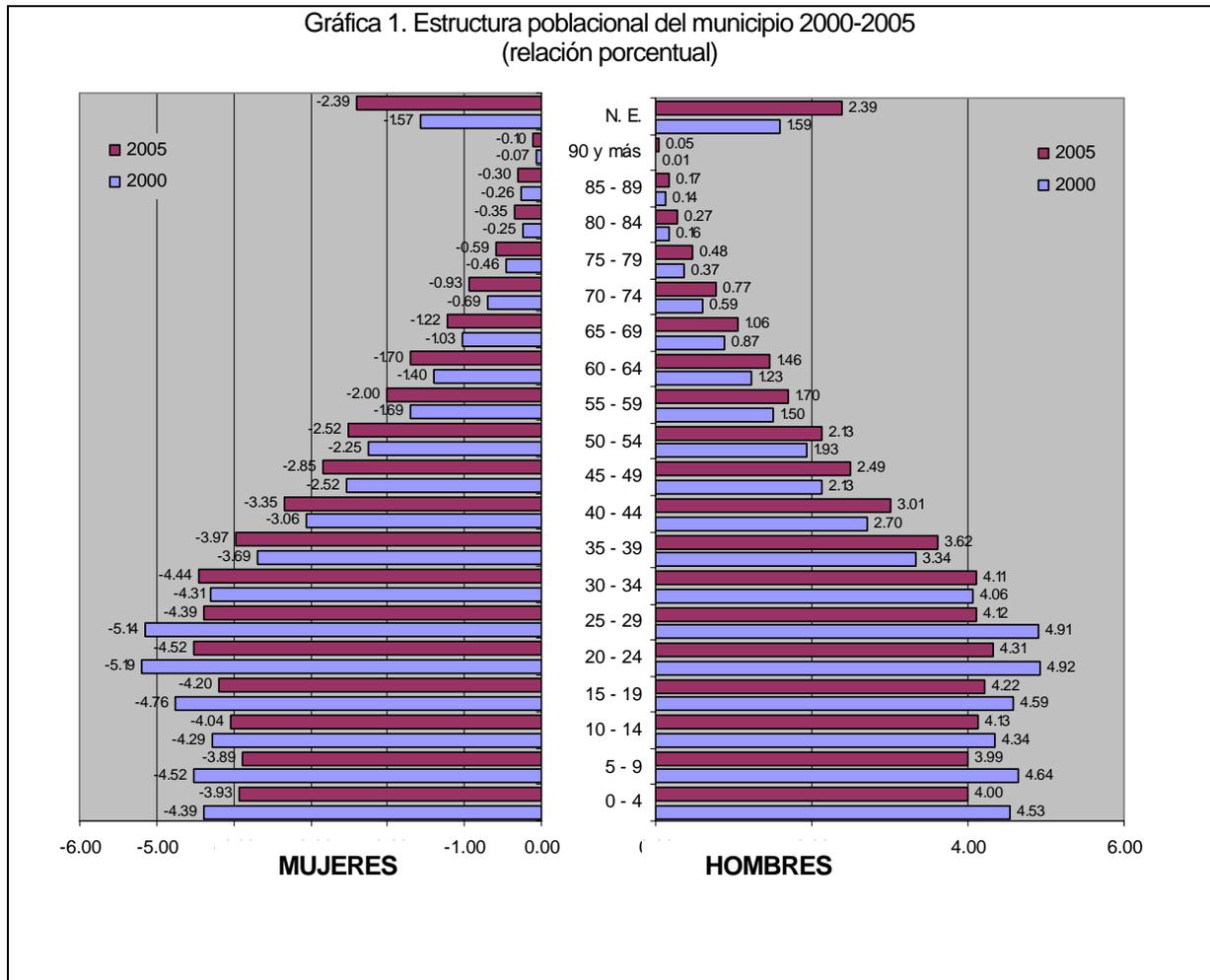
De acuerdo con la información censal de 2000 – 2005, se observa que en el municipio la Tasa de Crecimiento Media Anual (TCMA) disminuyó, a la referida por el Estado (-0.94% contra 1.19% respectivamente). Teniendo una tasa negativa mayor (-0.94%) a la presentada en 1990 (-1.04%), ocasiones en las cuales ha sido negativa la TCMA.

De acuerdo con este comportamiento, se percibe que la población municipal pasó de 721,415 habitantes en el 2000, a 683,808 habitantes en el 2005, lo que refiere un decremento neto de 37,607 habitantes.



En lo que se refiere a la población, sobresale el decremento porcentual de población con edades entre 1 a 29 años, lo que es preocupante ya que el municipio muestra una estructura poblacional con tendencias al envejecimiento.

Actualmente el Municipio se encuentra ocupado en un porcentaje del casi 50% por población de menos de 29 años y el otro 50% con población mayor a 29 años. Para evitar el envejecimiento de la población se requiere una mayor cantidad de fuentes de empleo, más seguras, de mejor calidad y con los derechos que marca la ley.

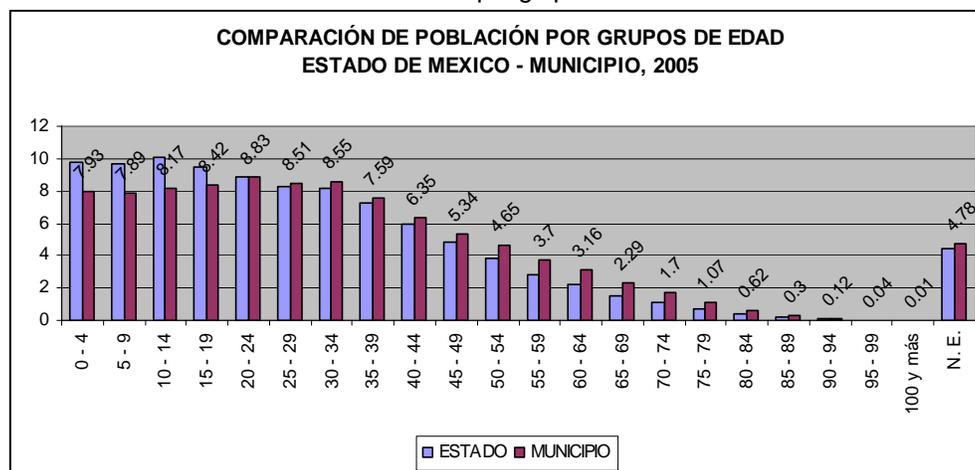


Fuente: II Censo de Población y Vivienda, 2005 INEGI.

La distribución por edades en el municipio esta dentro de la media del Estado, se puede observar mayor cantidad de población joven en el promedio estatal, así mismo la cantidad de habitantes que se encuentran entre los cincuenta años en adelante se acrecienta en relación a la del Estado, esto lo muestra la siguiente imagen.



Gráfica 2. Población por grupos de edad 2005



Fuente: II Censo de Población y Vivienda, 2005 INEGI

Tabla 2. Distribución de la población según edad y sexo. (2005)

	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Tlalnepantla de Baz	683,808	331,143	352,665
0 - 4 años	54,204	27,348	26,856
5 - 9 años	53,940	27,318	26,622
10 - 14 años	55,876	28,219	27,657
15 - 19 años	57,556	28,865	28,691
20 - 24 años	60,392	29,492	30,900
25 - 29 años	58,165	28,153	30,012
30 - 34 años	58,483	28,092	30,391
35 - 39 años	51,889	24,774	27,115
40 - 44 años	43,453	20,554	22,899
45 - 49 años	36,495	17,036	19,459
50 - 54 años	31,813	14,585	17,228
55 - 59 años	25,267	11,598	13,669
60 - 64 años	21,634	9,997	11,637
65 - 69 años	15,627	7,255	8,372
70 - 74 años	11,602	5,240	6,362
75 - 79 años	7,285	3,279	4,006
80 - 84 años	4,247	1,865	2,382
85 - 89 años	2,041	764	1,277
90 - 94 años	791	266	525
95 - 99 años	298	89	209
100 años y más	52	12	40
No especificado	32,698	16,342	16,356

Fuente: II Censo de Población y Vivienda, 2005 INEGI.



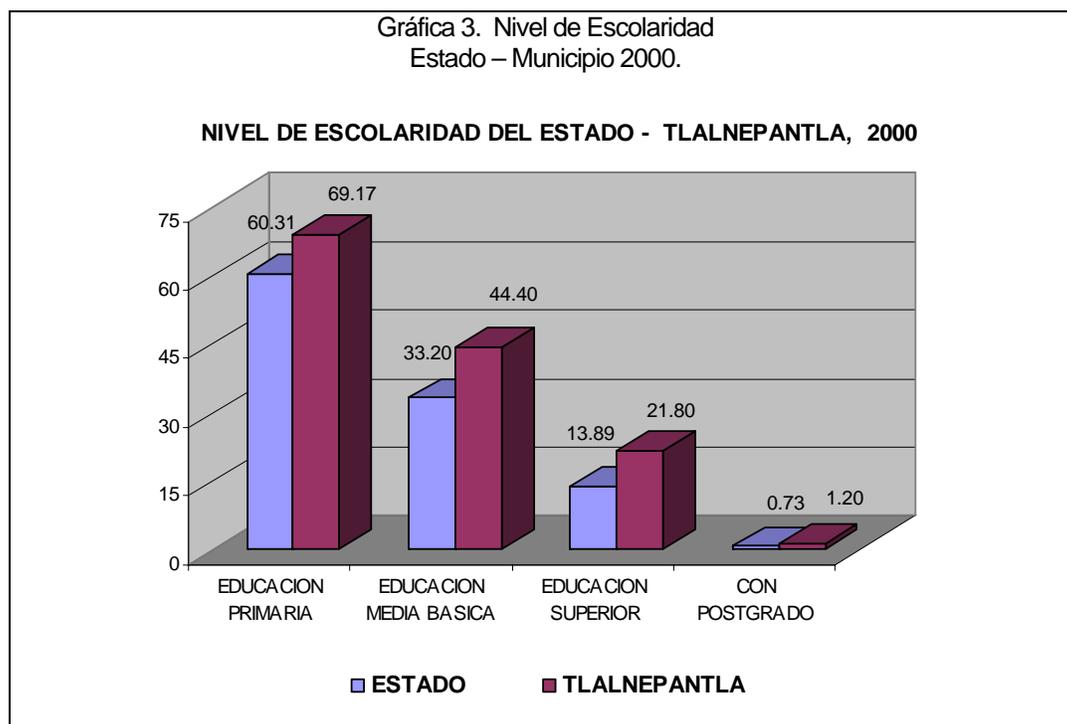
2.2.2 Aspectos sociales

2.2.2.1 Niveles de alfabetismo y escolaridad

En forma general, el municipio registra un nivel de alfabetismo mayor al referido por el estado, esto debido a que es un municipio formado recientemente, el cual ha atraído población de las zonas aledañas y de otros estados con bajo o nulo nivel educativo. Actualmente su población es en su mayoría joven, pudiendo solucionar este problema mediante programas adecuados.

El nivel educativo en el municipio esta dentro de los parámetros del Estado. Cuenta con una buena infraestructura para la educación, superior a otros municipios.

Los niveles que muestran un déficit son preescolar, contando con capacidad para 18,073 alumnos de 34,029 habitantes que se encuentran en edad de pertenecer a este rubro. Lo que se refiere a niveles: primaria, medio básico, medio superior y superior cuenta con una capacidad adecuada, no sólo brindan servicio a nivel municipal, sino que también atienden a la población de la parte norte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

2.2.3 Aspectos económicos

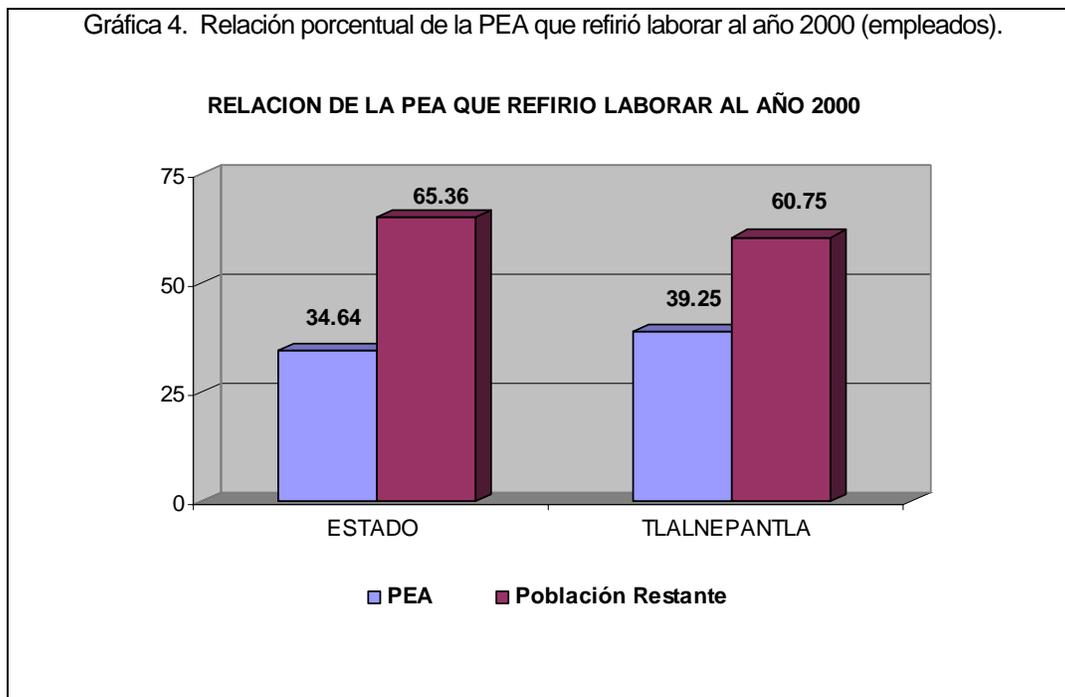
2.2.3.1 Población económicamente activa

De acuerdo con la información del XII Censo General de Población y Vivienda, se observa que la población económicamente activa (12 años y más) que refirió estar laborando, es mayor a la referida en la entidad, (39.25% contra 34.64% respectivamente).



La población económicamente inactiva representa el 49.74% de la población total; el porcentaje mas elevado lo representan amas de casa dedicadas al hogar (42.98%). El 28.79% está constituido por estudiantes a nivel secundaria, bachillerato y universidad.

Gráfica 4. Relación porcentual de la PEA que refirió laborar al año 2000 (empleados).



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

En lo que respecta a la distribución de la PEA por sector de actividad, se observa que el sector primario representa el nivel mas bajo con un 0.17%, perteneciendo 482 habitantes. Al sector secundario pertenecen 83,334 habitantes. Desarrollándose principalmente en actividades de manufactura y construcción; teniendo que irse a laborar a otras partes por falta de oportunidades.

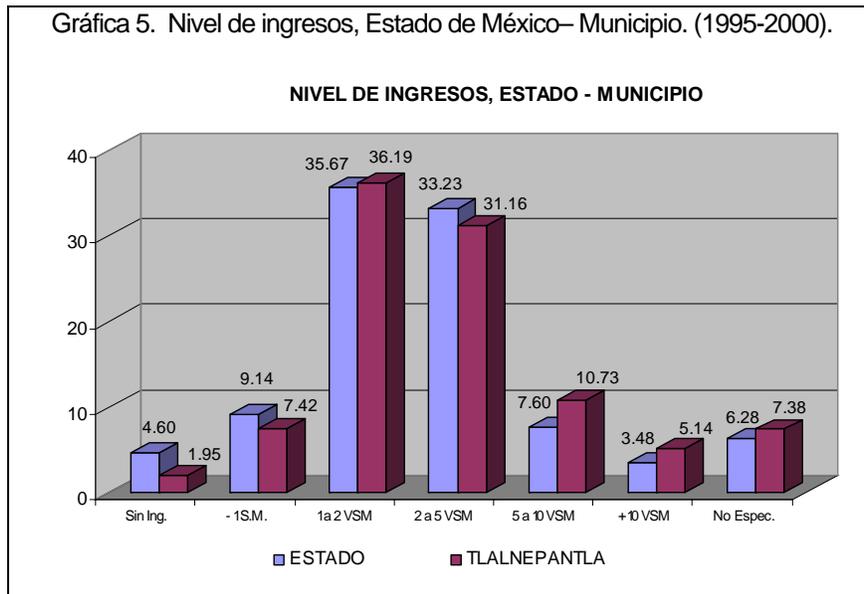
El sector predominante en el municipio es el terciario, dedicándose principalmente al comercio. Este sector representa el 63.12% de la PEA.

2.2.3.2 Niveles de ingreso

El nivel de ingreso en su mayoría la población percibe un promedio de uno a dos salarios mínimos, éste representa el 36.19% de la PEA, contra el 35.67% del Estado, en segundo lugar se encuentran los que ganan de dos a cinco salarios mínimos con un 31.16%, esto nos da un total de 213,127 habitantes con un ingreso menor a cinco salarios mínimos. Tan sólo el 5.14% de la población percibe más de 10 salarios mínimos.



Gráfica 5. Nivel de ingresos, Estado de México– Municipio. (1995-2000).



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.

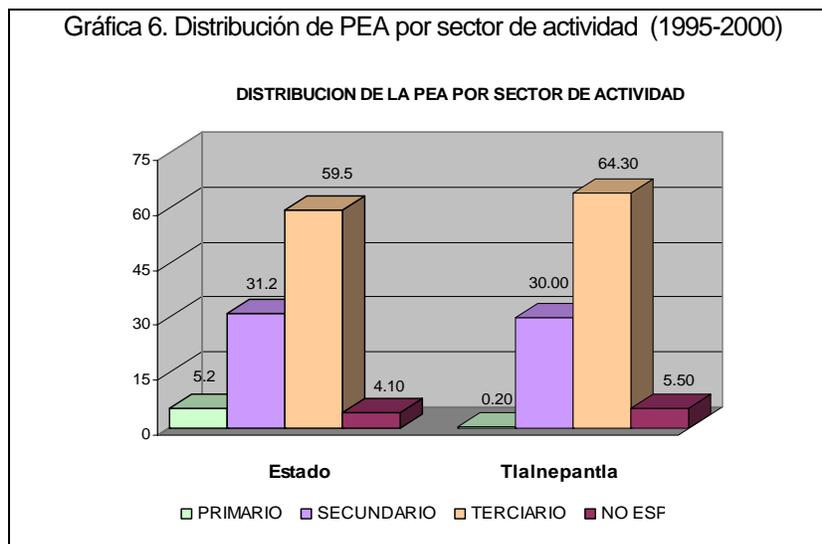
2.2.3.3 Actividad económica por sector

La actividad primaria, al igual que en la mayoría del territorio del Estado, ha sido paulatinamente abandonada, por el bajo ingreso que representa hoy en día en nuestro país, sin embargo debido a las presiones de crecimiento de la ciudad a falta de uso, poco a poco ha ido albergando asentamientos irregulares.

La actividad secundaria, representa un 31.20%, la industria manufacturera es la de mayor presencia debido a que Tlalnepantla se ha considerado un municipio dedicado a esta actividad. La construcción tiene una presencia menor contando con 14,751 habitantes,

En lo referente al sector terciario, el más representativo en el municipio es el comercio llevando el frente con 55,165 habitantes que participan en esta actividad.

Gráfica 6. Distribución de PEA por sector de actividad (1995-2000)



Fuente: XII Censo General de Población y Vivienda, 2000. INEGI.



Para el año 2000 el 52.15% de la población total era económicamente activa. De esta el 98.14% se encontraba ocupada. El 64.3% estaba ocupada en el sector terciario; el 30.0% en el sector secundario y solo el 0.2% en el sector primario. 10 años antes, trabajaba en el sector terciario solo el 55.51% de la población económicamente activa y el 39.95% en el sector secundario, lo que refleja el proceso de terciarización a que esta sujeta la economía local.

Los efectos del proceso de globalización de la economía han estado afectando el desarrollo y operación del sector industrial de nuestro país. Muchas industrias que dejaron de ser competitivas están dejando de operar. En el Valle de México el sector industrial reduce su participación en el Producto Interno Bruto del 32.86% en 1995 y el 31.09% en 2000 al 28.13% en 2004. En el caso específico de Tlalnepantla para el mismo periodo, la mano de obra en la industria se redujo de 80,502 empleos en 1989 a 62,497 empleos en el 2004.

Paralelamente, el crecimiento de la población de los municipios localizados al norte y al poniente de Tlalnepantla ha fortalecido la localización estratégica del municipio de Tlalnepantla con respecto al mercado que representa dicha población regional para actividades comerciales y de servicios.

2.3 DESARROLLO URBANO

2.3.1 Contexto regional y subregional

Por su localización estratégica, el municipio de Tlalnepantla está estrechamente ligado tanto al Distrito Federal como a los municipios circundantes ya que se ha convertido en paso obligado para muchos destinos. El desarrollo industrial y expansión que tuvo en la década de 1950, hicieron de Tlalnepantla un municipio con vocación industrial debido a la política de promoción de industrias que definió el Estado de México, además de contar con infraestructura ferroviaria que permite el intercambio de productos industrializados.

Actualmente se pretende que mas que una zona de paso, Tlalnepantla se convierta en un destino que proporcione a sus habitantes y vecinos los servicios básicos así como una serie de servicios especializados, ya que el municipio se ha ido transformando de una zona industrial a una zona de comercio y servicios.

2.3.2 Distribución de la población y actividades por zona

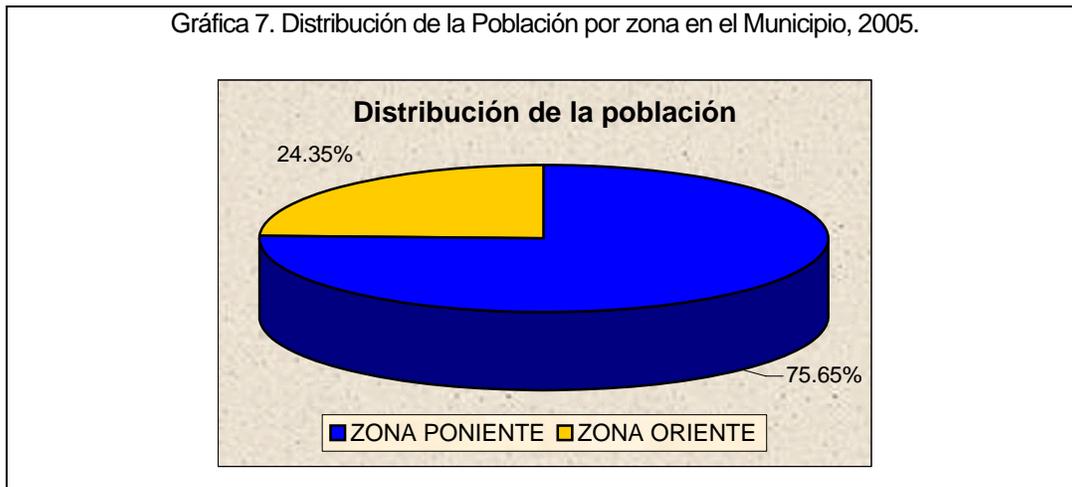
El municipio de Tlalnepantla de Baz, se encuentra dividido en dos grandes zonas no contiguas, entre las dos se tiene una población de 683,808 habitantes.

La zona poniente es la que presenta la mayor concentración de habitantes, además de tener la mayor área urbanizada. Conformada por las colonias habitacionales de carácter residencial, medio, popular, multifamiliar e interés social.

La zona oriente cuenta con grandes zonas habitacionales populares entre ellas las colonias: Lázaro Cárdenas 1ª, 2ª y 3ª Sección, Constitución de 1917, Dr. Jiménez Cantu, San Isidro Ixhuatepec, San José Ixhuatepec, San Juan Ixhuatepec, Atrás del Tequiquil, Contituyentes de 1857, División del Norte, F.C. Concepción Zepeda Vda, de Gomez, Lomas de San Juan Ixhuatepec, Marina Nacional entre otras.



Gráfica 7. Distribución de la Población por zona en el Municipio, 2005.



Fuente: Gráfica elaborada por el consultor.

Las principales actividades económicas de Tlalnepantla son la industria, el comercio y servicios representando el 23.84% y 43.07% de la PEA ocupada respectivamente.

El área industrial se localiza en ambas zonas del Municipio, El comercio por su parte, se encuentra repartido en toda la zona poniente del Municipio, en el centro, subcentros y corredores urbanos. Existe un solo Centro Urbano Regional que se localiza en la colonia Tlalnepantla Centro y parte de la colonia San Javier; en él se ubica el Palacio Municipal y una gran variedad de comercios y servicios.

Los corredores urbanos se localizan sobre las principales arterias, básicamente sobre la Autopista México Querétaro, la Vía Gustavo Baz Prada, Av. de Los Maestros, Vía Adolfo López Mateos, Vía Convento de Sta. Mónica, Av. Toltecas, Av. Río de Los Remedios, Av. Jesús Reyes Heróles, Av. de los Jinetes, Av. Mario Colín, y Av. Santa Cecilia.

2.3.3 Crecimiento Histórico

Debido al asentamiento chichimeca en el siglo XII en el centro de Tlalnepantla, el municipio cuenta con interés arqueológico e histórico. Debido a su ubicación geográfica Tlalnepantla es considerada desde la época colonial como "Tierra de Enmedio", (Tlalli - tierra, Nepantla- en medio) Después de la colonización española y debido a la fundación de conventos, Tlalnepantla adquirió importancia con el paso del tiempo, se convirtió en el paso obligatorio de las comunicaciones del Valle de México. Durante esta época aparecen las haciendas entre ellas aún destacan la Ex Hacienda de Santa Mónica, Ex Hacienda de San Pablo de En medio.

En la época Independiente, en 1823, Tlalnepantla es nombrada cabecera de partido dentro de la prefectura de México. En 1848, Tlalnepantla se erigió como Municipio y para 1888 estaba dividida en once municipalidades.

En el año de 1917, con base en la Constitución Política del 5 de febrero, el Estado de México fue dividido en 119 municipios quedando Tlalnepantla como uno de ellos. Posteriormente en 1948 es elevada al rango de ciudad el 11 de octubre, por decreto del C. Gobernador del Estado de México, Lic. Alfredo del Mazo Vélez.

A partir de 1950 Tlalnepantla inicia su desarrollo y expansión, volviéndose un municipio con vocación industrial debido a la política de promoción de industrias que definió el Estado de México, además de contar con infraestructura ferroviaria que permite el intercambio de productos industrializados. Se inicia a partir de ello el crecimiento urbano acelerado de este Municipio, a grado tal que su territorio está ocupado por el área urbana, con excepción de la mayor parte de la Sierra de Guadalupe y de los cerros aislados presentes.



2.3.4 Estructura urbana

El área urbana ocupa en este momento el 81.5% del territorio total del municipio, su estructura se encuentra dividida en zona oriente y zona poniente. Presenta un equipamiento urbano adecuado. Existen presiones de crecimiento hacia las zonas de preservación ecológica, presentando ya asentamientos irregulares en estas zonas, así como en derechos de vía.

El suelo no urbanizable representa 18.50% del territorio municipal, conformado por la Sierra de Guadalupe. El 2.97% son áreas verdes. Los cuerpos de agua representan un 2.01 % del área urbanizada.

- Zonas habitacionales: Se localizan en los extremos oriente y poniente de ambas porciones, el de mayor presencia es el habitacional popular. Esta compuesto por habitacional residencial, medio, popular, interés social y multifamiliar. El uso habitacional ocupa el 26.83 % de la superficie total.
- Equipamiento: se localiza esparcido por toda la mancha urbana. Representa el 5.22 % de la superficie municipal.
- Baldíos o sin uso aparente. Representan el 4.53% de la superficie total del territorio municipal.
- Infraestructura. Ubicamos los cuerpos de agua, vías férreas, que se localizan en la zona poniente del municipio representan el 4.80%.
- Comercio: se localiza sobre las vialidades principales, además de algunos subcentros. Representa el 2.59%.
- Industria: Se localiza en la parte centro de la zona poniente y de la oriente. La superficie que abarca es de 10,236,869.78 m2 representando un 12.22%. Actualmente estas zonas se han ido transformado a zonas comerciales y de servicios.
- Mixto comercial: en éste encontramos la mixtura de uso habitacional con comercio. Este uso lo encontramos en ambas porciones del municipio representado por el 3.39% de la superficie del municipio.
- Mixto industrial: en él encontramos la mixtura del uso habitacional con industria ligera. Existen zonas dentro de ambas porciones del municipio. Representa el 1.32%.
- Área verde Se integra por parques y jardines, representando 2.97 % del territorio municipal. Lo que se refiere a Preservación Ecológica representa el 18.50 % del territorio municipal. En él encontramos la Sierra de Guadalupe.
- Vialidades: Representan el 17.64% de la superficie total del territorio municipal.

Tabla 3. Estructura urbana en el Municipio.

	PONIENTE	ORIENTE	TOTALES	%
HABITACIONAL MEDIO	4,947,881.69	379,211.24	5,327,092.93	6.36
HABITACIONAL POPULAR	7,285,632.23	5,750,428.79	13,036,061.02	15.57
HABITACIONAL RESIDENCIAL	1,709,825.31	0	1,709,825.31	2.04
MULTIFAMILIAR	1,670,376.00	178,118.46	1,848,494.46	2.21
INTERES SOCIAL	542,290.16	0	542,290.16	0.65
EQUIPAMIENTO PRIVADO	475,805.94	18,280.25	494,086.19	0.59
EQUIPAMIENTO PUBLICO	3,073,126.63	806,659.87	3,879,786.50	4.63
BALDIOS	2,671,579.98	1,119,234.89	3,790,814.87	4.53
INFRAESTRUCTURA	3,961,250.62	60,563.68	4,021,814.30	4.80
COMERCIAL	1,993,184.81	173,660.22	2,166,845.03	2.59
INDUSTRIAL	8,262,335.33	1,974,534.45	10,236,869.78	12.22
MIXTO COMERCIAL	2,572,714.14	263,656.30	2,836,370.44	3.39
MIXTO INDUSTRIAL	687,915.56	414,042.15	1,101,957.71	1.32
AREA VERDE	1,719,028.87	766,475.89	2,485,504.76	2.97
PRESERVACION ECOLOGICA	7,936,547.84	7,554,998.14	15,491,545.98	18.50
VIALIDAD			14,770,958.67	17.64
TOTAL			83,740,318.11	100.00

Fuente: Tabla elaborada por el consultor.

2.3.5 Uso actual del suelo y tipos de vivienda



Actualmente dentro del territorio municipal urbanizado encontramos 3.36% de terrenos baldíos, el resto corresponde a suelos no urbanizables como lo son la Sierra de Guadalupe y cerros aislados.

El desarrollo de Tlalnepantla surgió después del crecimiento de las áreas industriales, localizadas en la franja central norte sur de la zona poniente y centro-sur de la zona oriente. La superficie industrial ocupada en la zona poniente esta ubicada estratégicamente paralela a la estación ferroviaria. En la zona oriente destacan las gaseras y depósitos de combustible.

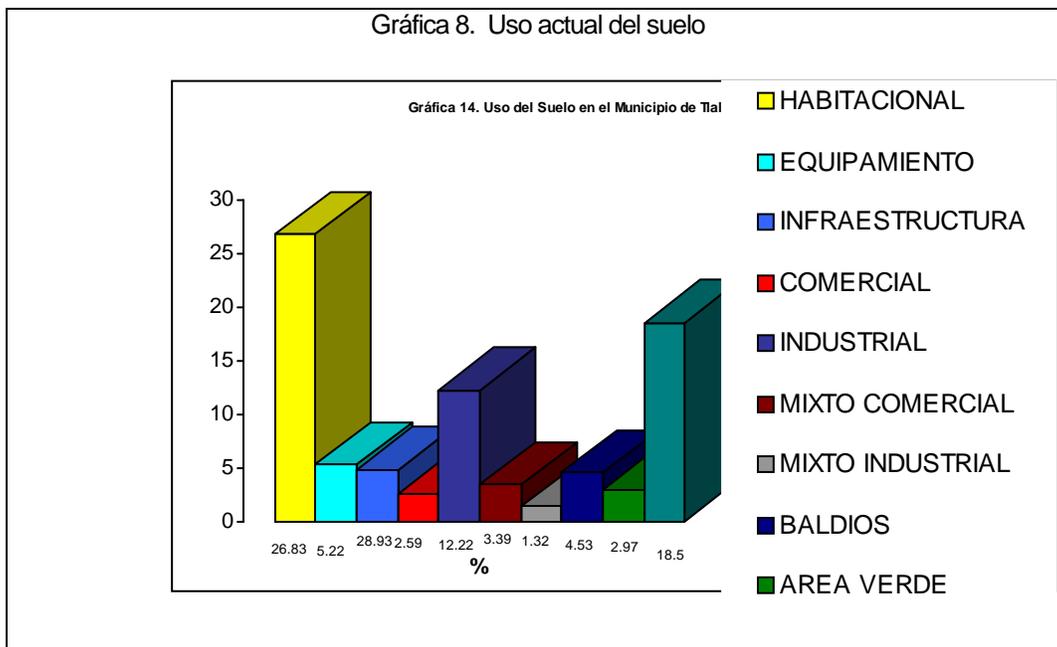
En cuanto a los usos habitacionales, el que ocupa una mayor superficie es el uso popular localizado en las dos porciones del municipio. El uso medio también tiene presencia en ambas porciones pero el residencial solo esta presente en la zona poniente.

El uso mixto comercial esta disperso en muchas zonas habitacionales de ambas porciones del municipio presentándose con mayor peso en las colonias populares así como en Tepetlaco, Vista Hermosa.

El comercio se ha extendido a lo largo de las principales vialidades, básicamente sobre la Autopista México Querétaro, la Vía Gustavo Baz Prada, Av. de Los Maestros, Vía Adolfo López Mateos, Vía Convento de Sta. Mónica, Av. Toltecas, Av. Río de Los Remedios, Av. Jesús Reyes Heróles, Av. de los Jinetes, Av. Mario Colín y Av. Santa Cecilia.

El equipamiento dentro del Municipio es satisfactorio en el sector educación. La zonas con uso industrial ubicado en la zona central representa un 12.03%, haciendo mención que actualmente este uso se encuentra transformándose. El sector comercial representa el 2.54% de la totalidad del territorio, esparcido en ambas porciones y con mayor presencia sobre avenidas principales.

Los usos en la zona se encuentran como se muestra en la siguiente grafica:

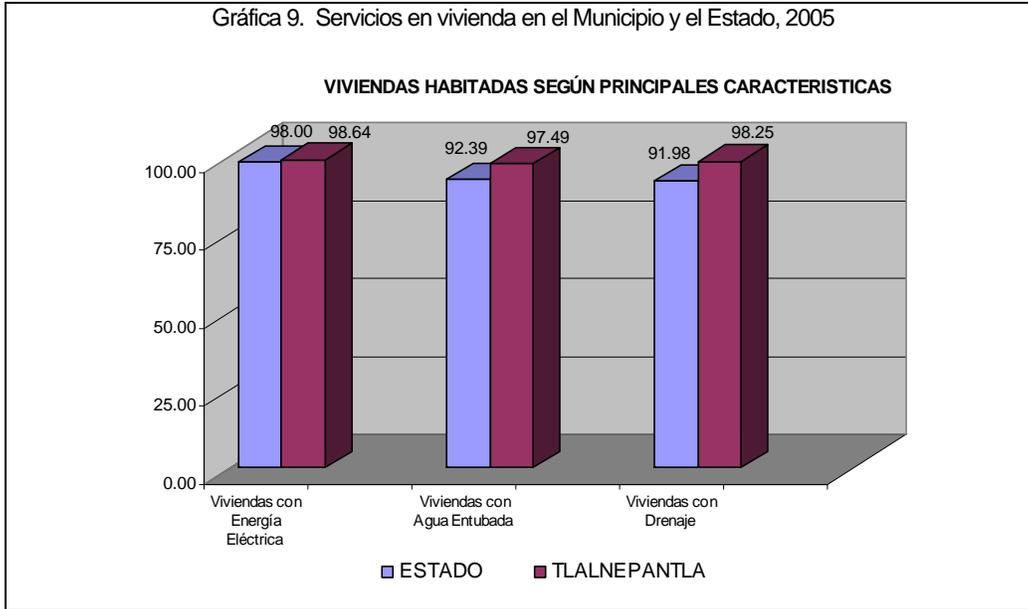


Fuente: Grafica elaborada por el consultor y el Municipio.

El número de viviendas en el municipio es de 165,169, con 648,523 ocupantes dando como resultado un promedio de 3.93 habitantes por vivienda, estando por abajo del nivel estatal.

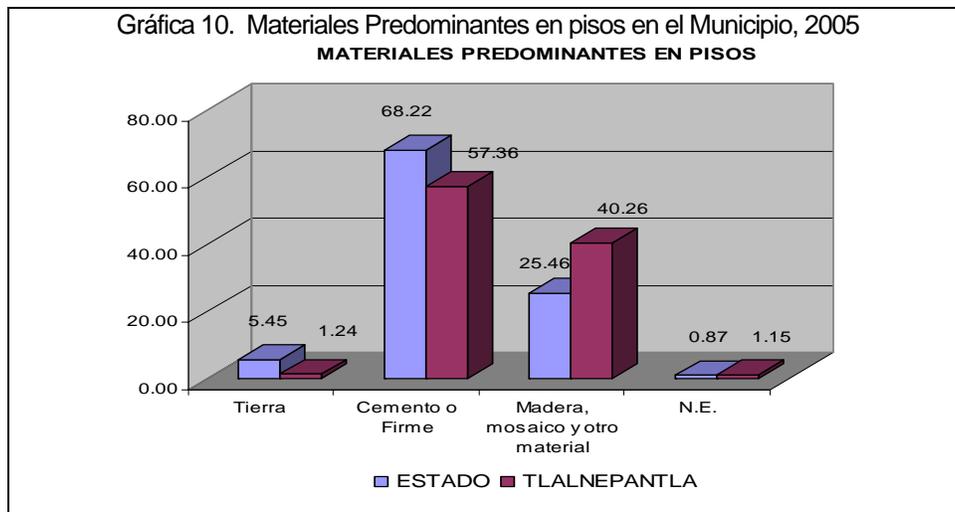


Los servicios en viviendas particulares en el municipio son casi satisfactorios, los porcentajes de servicios son altos teniendo un 98.64% en lo que se refiere a energía eléctrica, 97.49% en agua entubada y 98.25% en drenaje.



Fuente: II Censo de Población y Vivienda, 2005 INEGI.

La mayor parte de las viviendas son particulares y cuentan con pisos de cemento o firme y paredes de tabique, las losas son de concreto en las partes consolidadas principalmente en la zona poniente centro del municipio representando el 59.22% de las viviendas, en segundo lugar tenemos las casas con lámina de cartón con el 18.90% del total y viviendas con lámina de asbesto con el 17.34%, estas últimas se encuentran en la zona periférica.



Fuente: II Censo de Población y Vivienda, 2005 INEGI.



Según el **Código Financiero del Estado de México y Municipios**, en su artículo 3, inciso XL, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 29 de diciembre del 2006, podemos clasificar la vivienda en:

- a) **Social Progresiva**.- Aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 208,065 pesos.
- b) **Interés Social**.- La que tenga al término de la const. o adquisición un valor entre 208,066 y 270,485 pesos.
- c) **Popular**.- La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 270,486 y 395,324 pesos.
- d) **Media**.- La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 395,325 y 1'119,768 pesos.
- e) **Residencial**. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 1'119,769 y 1'861,236 pesos.
- f) **Residencial Alto y Campestre**. La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de 1'861,237 pesos.

2.3.6 Procesos de ocupación del suelo

El crecimiento del municipio se ha generado principalmente por el desarrollo de las áreas industriales y por la ampliación de la Terminal ferroviaria de carga. La zona industrial la encontramos en una franja central norte sur, paralela a la estación ferroviaria.

A partir de la construcción de Ciudad Satélite se produjo una importante presión inmobiliaria sobre los terrenos que colindan con Naucalpan creándose los primeros fraccionamientos como Viveros de la Loma, Jardines de Santa Mónica y Bellavista, todos estos para la población de niveles de ingreso alto, medio alto y medio.

Por otro lado, poblaciones que antiguamente eran localidades aisladas, con el impacto que se ejerció en el Municipio por el proceso metropolitano empezaron a crecer territorialmente tales como Tenayuca, Santa Cecilia, San Miguel Chalma, Barrientos y Tequexquahuac; alrededor de estas localidades se asentó la población de menores recursos económicos, principalmente en las faldas y partes medias de la Sierra de Guadalupe y de los Cerros El Tenayo y Tlayacampa, por tener los suelos de menor rentabilidad, iniciándose un alto nivel de crecimiento sobre las zonas no aptas para usos urbanos.

El crecimiento en la zona oriente se desarrolla casi simultáneamente al presentado en la poniente, iniciándose a partir del establecimiento de zonas industriales entre las que destacan las gaseras y depósitos de combustibles; las primeras colonias como San Juan Ixhuatepec y La Laguna se desarrollaron a lo largo de la carretera México-Pachuca que posteriormente se amplió como autopista y por la Vía Morelos. Esto contribuyó a que se estableciera una importante cantidad de asentamientos irregulares sobre las faldas de los cerros de Chiquihuite, Zacatenco y Petlecatl.

Actualmente el 81.50% del territorio municipal se encuentra urbanizado, el resto del Municipio corresponde a suelos no urbanizables ubicados en la Sierra de Guadalupe.

2.3.7 Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra en el municipio muestra los siguientes tipos:

Propiedad Federal - vasos reguladores, los derechos de vía; las zonas de patrimonio histórico y cultural administradas por el INBA, las instalaciones de los servicios administrativos de la CFE, PEMEX y CNA, Terminal Ferroviaria, las vías de ferrocarril, líneas de alta tensión, y las redes de comunicación regional como la Autopista México Pachuca, y la Autopista México Querétaro y sus derechos de vía correspondientes; además equipamientos de salud.

Propiedad Estatal - Parque Estatal Sierra de Guadalupe, el Palacio de Justicia del Estado de México, la Unidad Administrativa La Romana, la Procuraduría General de Justicia del Estado de México y el Reclusorio localizado en



San Pedro Barrientos; así como los edificios de equipamiento de nivel intermedio o metropolitano como el hospital del ISSEMYM. Dentro de este tipo de propiedad encontramos una porcentaje significativo de asentamientos irregulares que se encuentran dispersos en ambas zonas del municipio representando un 3.8% de la superficie total del municipio. Tienen mayor presencia en la zona oriente, con un 81.97% (del 3.8% que representan los asentamientos irregulares) y la zona poniente un 18.03%.

Propiedad Municipal - edificios de administración municipal, vialidades urbanas, áreas verdes y espacios abiertos como parques, plazas y jardines; algunos equipamientos de nivel básico entre ellos los mercados, módulos deportivos, módulos de policía y el rastro municipal, entre otros.

Propiedad Privada - La propiedad privada se distribuye dentro de toda el área urbana del Municipio y ocupa aproximadamente el 45.81% de la superficie urbanizada, incluyendo las zonas industriales zonas habitacionales, espacios deportivos de tipo privado, colegios e institutos educativos, plazas y centros comerciales.

Tabla 4. Catálogo de instalaciones municipales

FOLIO INV.	INSTALACIONES MUNICIPALES	UBICACIÓN	LOCALIDAD
201	MERCADO MUNICIPAL "HERMENEGILDO GALEANA"	CALLE CERRO DE LA COLMENA LOTE 2 Y 3 MZA 158	COL. DR. JORGE JIMENEZ CANTU
202	LICONSA, MERCADO MUNICIPAL "MIGUEL HIDALGO"	BOULEVARD HIDALGO Y CALLE MINA	COL. MIGUEL HIDALGO
204	PARQUE "CRI-CRI GABILONDO SOLER Y CASA DE DESCANSO DE LA TERCERA EDAD	AV. FERROCARRILES Y ACUEDUCTO CHICONAHUTLA	PBLO. SAN JUAN IXHUATEPEC
205	MERCADO "SAN LUCAS PATONI"	CALLE GUADALUPE VICTORIA, MIGUEL HIDALGO	PBLO. SAN LUCAS PATONI
206	MERCADO MUNICIPAL "FILIBERTO GOMEZ"	CALLE EMILIO CARDENAS, ALLENDE TEOTIHUACAN Y ZAHUATLAN	FRACC. LA ROMANA
207	MODULO DEPORTIVO SANTA MARIA TLAYACAMPA	CALLE FRANCISCO BOCANEGRA # 11	PBLO. STA. MARIA TLAYACAMPA
208	MERCADO MUNICIPAL "SAN PABLO XALPA"	CALLE JUAN ESCUTIA S/N	PBLO. SAN PABLO XALPA
210	ARCHIVO HISTORICO Y CENTRO CULTURAL "SOR JUJANA INES DE LA CRUZ"	CALLE PORFIRIO DIAZ # 23	COL. TLALNEPANTLA CENTRO
211	OFICINAS DEL REGISTRO CIVIL No 4 Y TECALLI	CALLE VIVEROS DE ASIS Y AV. VIVEROS DE ATIZAPAN	FRACC. VIVEROS DE LA LOMA
213	MERCADO MUNICIPAL MORELOS	CALLE FRANCISCO JAVIER MINA	COL. TLALNEPANTLA CENTRO
215	CAMPAMENTO DE LIMPIA Y BALIZAMIENTO ZONA DE TRANSFERENCIA	CALLE MARIANO ESCOBEDO # 19 AV. DR. GUSTAVO BAZ. S/N	COL. SN. LORENZO PBLO. SAN PEDRO BARRIENTOS
216	CENTRO COMUNITARIO TEPEOLULCO	CALLE PUERTO ESCONDIDO Y PUERTO VILLA DEL MAR	COL. EX EJIDO DE TEPEOLULCO
220	LICONSA	CALLE PUERTO TOPOLOBAMPO Y CALLE PUERTO ESCONDIDO	COL. EX EJIDO DE TEPEOLULCO
228	DEPORTIVO "LA PRESA"	AV. HERMILO MENA FRACC. 6	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO
237	MERCADO MUNICIPAL "MIGUEL HIDALGO"	C. LEGION INDIA. ALPINOS MEX. VENTISQUEROS, L-A MZ 389	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO
245	CASA DE LA CULTURA "LOMAS DE SAN ANDRES ATENCO"	CALLE MONTERREY ESQ. TOLUCA # 13, L-16, M 19 ZONA UNO	COL. "LOMAS" SAN ANDRES ATENCO
248	BIBLIOTECA "JESUS BASURTO GUERRERO"	CALLE BENITO JUAREZ No. 28, LOCAL COMERCIAL No. 1	COL. TEQUESQUINAHUAC PARTE BAJA
383	CASA DE LA CULTURA "LUIS DONALDO COLOSIO"	CALLE DE HIDALGO No.7 Y EMILIANO ZAPATA	PBLO. SAN RAFAEL
384	CASA DE LA CULTURA "TABLA HONDA"	MANZANA B	U. HAB. TABLA HONDA
416	MODULO DEL SECCTOR 22	CALLE TLALOC, TONACAS, OLMECAS Y ZAPOTECAS	COL. CUAUHTEMOC
421	LICONSA Y CENTRO COMUNITARIO	CALLE NAYARIT, LOTE 1, MZA.-058	COL. CONSTITUCION DE 1917
426	BOMBEROS Y TARNITO MUNICIPAL ZONA ORIENTECHICONAHUTLA	AV. SAN JOSE, FRACC. "E" PORCION SUR RANCHO SN. JOSE	PBLO. SAN JUAN IXHUATEPEC
427	ASOCIACION DE COLONOS PIRULES Y GRUPO SCOUT	AV. IZTACCHUATL Y BARRANCA DEL COBRE	FRACC. LOS PIRULES
428	D.I.F. GUARDERIA P/HIJOS DE MUJERES JEFAS DE FAMILIA	CALLE CEIBA Y RIO DE LOS REMEDIOS LOTE 29 MZA. 580-A	COL. BOSQUES CEYLAN
430	CASA DE LA CULTURA "REFORMA URBANA"	CALLE URBANISTAS LOTE 13. MZA. 5	COL. REFORMA URBANA
431	CASA DE LA CULTURA "LA LOMA"	CALLE ACULCO LOTE 399 MZ. 23	COL. LA LOMA TLALNE-MEX
432	CASA DE LA CULTURA "AMPLIACION GUSTAVO BAZ"	CALLE TICOMAN LOTE 3, MZA. 36	COL. AMPLIACION GUSTAVO BAZ
433	FIESTA INN OFICINAS DE VENTANILLA UNICA DE EXPORTACIONES	AV. SOR JUJANA INES DE LA CRUZ # 22 OFICINA 321	COL. TLALNEPANTLA CENTRO
434	CLUB POPULAR SAN LUCAS PATONI	CALLE MIGUEL HIDALGO #42	PBLO. SAN LUCAS PATONI
448	CASA DEL PUEBLO CUAUHTEMOC	CALLE OLMECAS MZA. 4 LOTE 3	COL. CUAUHTEMOC
449	OFICINAS DEL S.U.T.E.Y.M.	CALLE ABASOLO No. 144	COL. TLALNEPANTLA CENTRO
453	MODULO DE VIGILANCIA TECALLI No. 4	AV. DE LOS MAESTROS ESQ. AV. STA MONICA MZA. 114 LT. 34	PBLO. SAN ANDRES ATENCO
454	MERCADO EL JARAL Y MODULO DE VIGILANCIA No. 20	CALLE JARAL Y CALLE RAZA DE BRONCE	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO III SEC.
455	LICONSA, OFICINAS DE SERVICIO POSTAL Y CONSULTORIO	CALLE TEPOZTLIS ESQUINA EXCURSIONISTA ZINALTECATL	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO II SEC.
456	MERCADO MUNICIPAL. SAN AGUSTIN, Y TECALLI No. 9	CALLE EXPLORADORES TONATIUI ESQ. EXCUR. VOLCANES	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO II SEC.



FOLIO INV.	INSTALACIONES MUNICIPALES	UBICACIÓN	LOCALIDAD
458	CASA DE LA CULTURA JESUS MORENO JIMENEZ Y OFICINAS CONSEJO CONSEJO	CALLE IXTLACIHUATL L-7 MZA. 136 Y CERRO DE LA CAMPANA	COL. DR. JORGE JIMENEZ CANTU
488	DEPORTIVO BARRIENTOS "LUIS GARCIA POSTIGO"	CALLE SAN PEDRO BARRIENTOS S/N	PBLO. SAN PEDRO BARRIENTOS
492	CASA DEL PUEBLO "ROSARIO I" CAsETA.	MZA. XIV SECTOR III-B AV. DE LA CULTURA TOLTECA	U. HAB. EL ROSARIO
497	CENTRO COMUNITARIO Y BIBLIOTECA EL CUCURUCHO.	MZA. XV SECTOR I CALLE CULTURA MAYA Y LECHEROS	U. HAB. EL ROSARIO
506	BIBLIOTECA RICARDO FLORES MAGON	CEYLAN "B" CALLE GROELANDIA Y AV. CEYLAN	U. HAB. EL ROSARIO
507	CLINICA DEL IMSS Y BALDIO	AV. PASEO DEL FERROCARRIL Y AV. SOMEX	U. HAB. HOGARES FERROCARRILEROS
518	CASA DE CULTURA TEQUESQUINAHUAC	AUTOPISTA MEXICO QUERETARO No. 23	PBLO. TEQUESQUINAHUAC
520	ECOPARQUE, SALON USOS MULTIPLES, CTRO COMUNITARIO	AV. HERMILO MENA LT. 10-A1	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO
521	CASA DE CULTURA Y CENTRO DE ATENCION INFANTIL	CALLE SIERRA CLUB MZA. 422 LTS 4066 Y 4068	COL. GRAL. LAZARO CARDENAS DEL RIO

Fuente: Oficina de Patrimonio Municipal, Municipio de Tlalnepantla de Baz,

2.3.8 Oferta y demanda de suelo y vivienda

En el Municipio no existen reservas territoriales disponibles, existen algunos predios baldíos que representan el 3.36% del territorio municipal, susceptibles a desarrollarse con distintos usos. Los lotes baldíos comprenden en total una superficie de 334.35 has., que tienen asignado los siguientes usos: el 44.53% corresponden al habitacional; el 3.53% al comercial; el 13.60% a equipamiento, el 31.45% al mixto industrial y el 6.89% a industria ligera.

Actualmente existe un proceso de reciclamiento en la zona Centro de la zona poniente del Municipio que albergaba a un alto porcentaje de uso industrial, convirtiéndose a usos comerciales y de servicios de los cuales existe una gran demanda.

2.3.9 Zonas de valor histórico y cultural

El Municipio de Tlalnepantla cuenta con una gran diversidad de edificios con valor patrimonial, algunos edificados desde la época prehispánica, dentro de los cuales se encuentran:

Tabla 5. Zonas de valor histórico y cultural

SITIO	UBICACIÓN
Zona Arqueológica de Tenayuca	Av. Pirámide esq. Quetzlcoatl
Zona Arqueológica de Santa Cecilia Acatitlán	Plaza Dr. Eusebio Dávalos s/n
Zona Arqueológica Izcalli Pirámide II	Carretera Tenayuca Santa Cecilia, s/n Col. Izcalli Pirámide II
Catedral de Corpus Christy	Plaza Cívica Dr. Gustavo Baz
Templo de San Andrés Atenco	Av. de Los Maestros, Pueblo San Andrés Atenco
SITIO	UBICACIÓN
Capilla de Templo de San Bartolo Tenayuca	Av. Pirámide esq. Quetzlcoatl
Capilla de Santa Mónica	Av. Altamirano Esq. Juárez, Col. Ex Hacienda de Sta Mónica
Capilla de Santa Cecilia	Plaza Dr. Eusebio Dávalos s/n
Parroquia del Señor de la Preciosa Sangre	Av. Morelos s/n, Col Xocoyohualco
Ex Hacienda de Santa Mónica	Av. Altamirano Esq. Juárez, Col. Ex Hacienda de Sta Mónica
Rancho San José	Av. San José No. 13 Col. Lomas de Lindavista
Ex Hacienda de San Pablo de En medio	Av. de la Hacienda, s/n Esq. Poniente 152 Unidad Habitacional Ex Hacienda de Enmedio
Palacio Municipal	Plaza Cívica, Dr. Gustavo Baz
Archivo Histórico Municipal	Porfirio Díaz s/n Esq. Guerrero

Fuente: Departamento de Promoción Turística, Tlalnepantla de Baz.



2.3.10 Principales tipos y fuentes de magnitud de contaminación.

Las principales fuentes de contaminación en la zona son las originadas por la descarga de aguas negras y la emisión de partículas al aire.

Otro factor importante en la contaminación atmosférica son los vehículos automotores y ferrocarriles.

Principalmente se tiene el problema en las zonas industriales (zona poniente y zona oriente) ya que algunos giros debido a sus procesos productivos generan emisiones de gases, partículas y humos. Algunas de las industrias tienen equipos de control de emisiones al aire y puertos de muestreo en los ductos de salida.

En cuanto a la contaminación del agua los ríos de Los Remedios, San Javier y Tlalnepantla, reciben las aguas residuales e industriales que no son tratadas y que forman parte del sistema de drenaje de esta región, que finalmente desfoga al Gran Canal del Desagüe; por ello los ríos presentan altos niveles de contaminación. Por otro lado, en varios tramos de los ríos que drenan por el territorio municipal a cielo abierto, se depositan en sus cauces residuos sólidos. El rastro es considerado un factor importante de contaminación al agua y aire, ya que los residuos son depositados en los drenajes sin que estos lleven algún tipo de tratamiento antes de ser depositados, aunado a esto una parte del río se encuentra a cielo abierto provocando malos olores a las colonias colindantes.

Los residuos sólidos de tipo municipal producidos en Tlalnepantla de Baz son dispuestos en un relleno sanitario que reúne las condiciones adecuadas, por lo que en general no hay problemas ambientales por estos residuos, con excepción de las zonas de asentamientos irregulares y las que están en proceso de consolidación que se ubican en las partes altas de la Sierra de Guadalupe, donde vierten los residuos sólidos a las cañadas, arroyos y terrenos baldíos, aunque también es común la eliminación de estos contaminantes en los Ríos de Los Remedios y San Javier.

2.4 INFRAESTRUCTURA

2.4.1 Infraestructura Hidráulica

La cobertura que recibe el municipio en cuanto al abastecimiento de agua potable actualmente es del 99%. La dotación media (l/h/d) de agua potable en el municipio es de 200 l/h/d. Las principales fuentes de suministro de agua potable son:

TABLA 6. FUENTES DE ABSTECIMIENTO AL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ

ZONA PONIENTE	ZONA ORIENTE
EXTERNAS	EXTERNAS
SISTEMA BARRIENTOS	ACUEDUCTO CHICONAUTLA
SISTEMA LERMA CUTZAMALA	RAMAL LOS REYES-ECATEPEC
PRESA MADIN	
TOMA IV CUTZAMALA	
INTERNAS	
22 POZOS PROFUNDOS	

Fuente : OPDM Municipio de Tlalnepantla de Baz

Las fuentes externas suministran en total un caudal de 2,126 lps y las fuentes internas un caudal de 355 lps. La situación actual de los pozos presenta: 22 pozos operando, 15 pozos agotados y 1 pozo emergente.



TABLA 7. LISTADO DE POZOS

NO	NOMBRE
1	ARMAS I
2	ARMAS II
3	ATLAS COPCO
4	BARRIENTOS
5	HIDALGO
6	INDECO
7	CARDENAS
8	JACARANDAS
9	JARDINES DE SANTA CECILIA
10	LAS ROSAS
11	LAUREL
12	LABORATORIO DE MEDIDORES
13	LOPEZ MATEOS
14	LOS REYES II
15	PIRULES II
16	PRADO VALLEJO
17	MIRAFLORES
18	NUEVA IXTACALA
19	PUENTE DE VIGAS

NO	NOMBRE
20	SAN ANDRES
21	SAN LUCAS PATONI
22	SAN LUCAS TEPETLACALCO
23	SANTA MONICA
24	TABLA HONDA I
25	TABLA HONDA II
26	TALLER ELECTROMECHANICO
27	TEJABANES
28	TLALNEPANTLA
29	TLAXCOLPAN
30	TULPAN
31	UNIDAD DEL SEGURO SOCIAL
32	UNIDAD DEL SEGURO SOCIAL I
33	UNIDAD DEL SEGURO SOCIAL II
34	VALLE DORADO
35	VALLE DEL TENAYO
36	VIVEROS DE LA LOMA
37	VIVEROS DEL VALLE
38	XOCOYOHUALCO

Fuente: OPDM Municipio de Tlalnepantla de Baz

Toda el agua potable que se abastece al municipio de Tlalnepantla esta potabilizada. La mayoría se extrae de fuentes profundas (excepto al sistema Cutzamala cuya fuente es superficial), por lo tanto son aguas de buena calidad.

Las condiciones actuales de funcionamiento de la infraestructura hidráulica son aceptables, sin embargo las redes requieren a corto plazo la renovación de tuberías, siendo la zona oriente del municipio la que requiere con mayor urgencia la renovación de las tuberías.

2.4.2 Infraestructura Sanitaria

En el Municipio de Tlalnepantla de Baz la cobertura que se tiene de este servicio es del 99%. El sistema de desalojo de la aguas residuales y pluviales del Municipio, esta integrado fundamentalmente por tres ríos, el San Javier, el de los Remedios y el Tlalnepantla; sin embargo estos a su vez son aliviados por el Emisor del Poniente considerado como el conductor principal.

La línea de conducción abarca 438.5 Km., en tanto la red de subcolectores tiene una extensión de 146.2 Km., a través de los cuales se transportan las aguas residuales a los cuerpos receptores.

Para los trabajos de succión de las aguas residuales, se ocupan 43 bombas ubicadas en la zona poniente del territorio municipal. Por otra parte, se cuenta con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales con capacidad para producir en promedio 100 lps.

Los vasos reguladores son primordiales ya que regulan el agua de las tormentas y evitan que se sature el sistema de drenaje de la zona para evitar inundaciones. En el Municipio de Tlalnepantla existen tres vasos reguladores llamados Fresnos, Carretas y El Cristo. La estructura de regulación más importante ubicada dentro del Municipio corresponde al Vaso Regulador Carretas, el cual regula las aguas que conduce el Río de los Remedios, mismo que es operado por la CONAGUA.



No existe un sistema de aprovechamiento de agua pluvial para su regulación e infiltración además de verse incrementado el volumen de escurrimientos por la falta de vegetación.

El programa anual para el desazolve de cauces y lagunas dentro del Municipio de Tlalnepantla, se coordina conjuntamente con la Comisión Nacional del Agua, previo a la temporada de lluvias. Actualmente, se establece comunicación con la CONAGUA para la construcción dentro del Municipio, en zonas factibles, obras hidráulicas para el control de erosión en cauces y barrancas (represas).

2.4.3 Infraestructura Carretera

Uno de los principales problemas que presenta Tlalnepantla en el tema vial son los congestionamientos vehiculares; debido a diferentes causas como lo son: la división geográfica del territorio en zona oriente y poniente, la demanda vehicular que actualmente ha superado a la oferta vial disponible, las vías primarias y secundarias no guardan continuidad generando un intenso congestionamiento en aquellas vías de trazo continuo, la ubicación geográfica del Municipio representa una zona de paso, sobre todo del tránsito foráneo y urbano tanto de carga como pasajeros.

2.4.4 Infraestructura Vial

La estructura vial al interior del municipio se integra por vías primarias y secundarias, conformando en general trazas que se encuentran en estado de conservación regular y con una gran saturación debido a la situación del área geográfica del territorio, ya que es paso obligado de transporte foráneo, de mercancía y de pasajeros, que en su mayoría tienen como principal origen y destino el mismo municipio. El parque vehicular que circula diariamente es de 130 mil vehículos aproximadamente.

Uno de los principales problemas que presenta la estructura vial de Tlalnepantla es la falta de continuidad y capacidad insuficiente. Las principales vías de Tlalnepantla y sus características son:



Tabla 8. VIALIDADES PRINCIPALES (Primarias y Secundarias)

VIALIDAD	TRAMO	LONGITUD (KMS)	NO. DE CARRILES (AMBOS SENTIDOS)	ESTADO ACTUAL DE LA CARPETA ASFALTICA			NOTAS
				MALO	REGULAR	BUENO	
AUTOPISTA MEXICO-QUERETARO	Límite Naucalpan a límite Izcalli	8.9	12			X	A excepción de algunos tramos de las laterales
AV. GUSTAVO BAZ	Límite Naucalpan a límite Izcalli	10.2	8			X	A excepción de lateral sentido sur-norte, entre Recursos Hidráulico y Av. Mario Colín
AV. PRESIDENTE JUAREZ	Av. Mario colín a la Av. López Mateos	3.7	6				Se está repavimentando
AV. HIDALGO	Av. Del Trabajo a Radial Tlaltecas	1.7	4			X	
AV. JESUS REYES HEROLES							
	Entronque Aut. Méx. Qro A Izcalli del río	3.9	6	X			
	Izcalli del río a Mario Colín	2	12		X		
	Av. Mario Colín a límite D.F.	2.9	6		X		
AUT. MEX. PACHUCA	Límite D.F. a límite Ecatepec	3.3	10		X		
AV. DE LOS MAESTROS	Límite Atizapan a la Av. Mario Colín	1.5	6			X	Acaba de ser reencarpetada
AV. MARIO COLIN	Av. Delos Maestros a Reyes Heróles	3.7	10			X	A excepción de las laterales entre Av. Sor Juana y Av. Gustavo Baz
AV. TLALNEPANTLA TENAYUCA	Límite D.F. a límite Av. J. Reyes Heróles	2.4	6			X	
AV. RIO DE LOS REMEDIOS	Límite D.F. a Aut. Méx Pachuca	3.3	4			X	
BLVD. SAN RAFAEL STA. CECILIA	Av. Radial Tlaltecas a Av. De los Fresnos	4.4	6	X			Se está repavimentando
AV. SOR JUANA INES DE LA CRUZ	Glorieta Sor Juana a calle Vallarta	1.9	5			X	
AV. 1o DE MAYO, MARIANO ESCOBEDO, MORELOS							
AV. MORELOS	Calle Iztacchhuatl a Porfirio Díaz	0.5	6			X	
	Calle Porfirio Díaz a Pte. Juárez	0.1	4			X	
AV. MARIANO ESCOBEDO	Palacio Mpal. A la Aut. Méx-Qro	2	5			X	
AV. 1o DE MAYO	Av. Roberto Fulton a la Glorieta de Sor Juana Ines de la Cruz	1.4	4			X	
AV. RIO LERMA	Vía Gustavo Baz a Radial Tlaltecas	2	4			X	A excepción de calle Moctezuma y Radial Tlaltecas
AV. RADIAL TOLTECAS	Vía Gustavo Baz a Presidente Juárez	4.4	6			X	
AV. LOPEZ MATEOS							
	Tramo de Vía Gustavo Baz a Pte. Juárez	0.3	3			X	
	Av. Pte. Juárez a Calzada de las armas	0.5	5		X		
AV. LAS ARMAS CIVILIZACIONES	Av. López Mateos a Civilizaciones	2.5	4		X		
AV. CULTURA ROMANA AV. DE LAS GRANJAS	Av. Civilizaciones a límite D.F.	2.1	4			X	
AV. TEQUESQUINAHUAC	Av. Reyes Heróles a límite D.F.	1.1	8		X		
VIA ADOLFO LOPEZ MATEOS	Blvd. Adolfo López Mateos a límite Naucalpan	3	6			X	
AV. ALFREDO DEL MAZO	Av. De los Fresnos a Pto. Veracruz	1.1	6			X	

Fuente: Dirección General de Servicios Públicos Municipio de Tlalnepantla de Baz



Tabla 8. VIALIDADES PRINCIPALES (Primarias y Secundarias)

VIALIDAD	TRAMO	LONGITUD (KMS)	NO. DE CARRILES (AMBOS SENTIDOS)	ESTADO ACTUAL DE LA CARPETA ASFALTICA			NOTAS
				MALO	REGULAR	BUENO	
AV. NIÑOS HEROES	Límite Atizapan a Calzada de los Jinetes	1.6	4		X		
CALZADA DE LOS JINETES	Límite Atizapan a Aut. Méx-Qro.	1.3	4			X	
CARR. LAGO DE GUADALUPE	Límite Atizapan a Aut. Méx-Qro.	1.5	4		X		
AV. IGNACIO PICHARDO- ACUEDUCTO	Av. San José a Av. Acueducto	1.7	6			X	
AV. AHUEHUETES-PORLONG 100MTS	Av. Tlalnepantla Tenayuca a la Av. Alfredo del Mazo	1.9	6			X	A excepción del tramo de Av. Gran Pirámide y Av. Chihuahua
ARZ. DR MANUEL PEREZ GIL							
	tramo 1 de Prol. Radial Tlaltecas a la Av. Indeco	0.9	4			X	
	Tramo 2 de la Av. Indeco a río de los Remedios	0.8	5			X	
AV. DE LOS EJIDOS							
	Tramo río de los Remedios a Av. Indeco.	0.9	6			X	
	Tramo glorieta de Indeco a la Av. Radial Tlaltecas	0.8	5			X	
AV. ROBERTO FULTON	A. Mario Colín a Radial Tlaltecas	2.2	4			X	
AV. SAN JOSE	Av. La Presa a Aut. Méx-Pachuca	2.2	4			X	
AV. HERMILO MENA	Av. Río de los Remedios a Alpinos Halcones de Hidalgo	1.85	4			X	
AV. CONVENTO DE STA MONICA	Blvd. Adolfo López Mateos a Conv. De Actopan	1.1	6		X		
AV. VIVEROS DE ATIZAPAN BENITO JUAREZ	Aut. Méx-Qro. A Cqmino a Sta. Mónica	1.3	6		X		
AV. CAMINO STA. MONICA	Av. Viveros de la Colima a Vía Dr. Gustavo Baz	0.9	4		X		
PROLONGACION HIDALGO	Av. Radial Tlaltecas a límite Cuautitlan Izcalli	4	6			X	
AV. ATLA COMULCO	Vía Gustavo Baz a H. Galeana	1.5	4			X	
AV. LA PRESA	Av. Guadalupe a calle Leopardos	1.8	4			X	
CARRETERA TENAYUCA STA CECILIA	Av. Alfredo del Mazo a calle Tizoc	1.8	4			X	
AV INDUSTRIA	Av. Presidente Juárez a Av. Arz. Dr. Manuel P	0.8	4		X		
AV FEDERAL	Av. Vidrio Plano a calle Tlalpac	0.6	4		X		
BLVD ADOLFO LOPEZ MATEOS	Límite Atizapan con Vía Adolfo López Mateos	0.5	6			X	Acaba de ser reencarpetada
VIA MORELOS	Av. Río de los Remedios a FFC-Veracruz	0.4	0				
AV AYUNTAMIENTO	Av. Río Lerma a la Av. Presidente Juárez	1.7	4			X	
AV PASEO DEL FERROCARRIL	Av. San Ignacio a la Av. Somex	1.1	4		X		

Fuente: Dirección General de Servicios Públicos Municipio de Tlalnepantla de Baz



El municipio cuenta con una situación geográfica que lo hace convertirse en un centro regional, ya que a través de él se logran comunicaciones hacia el norte de la zona metropolitana. Actualmente entre las dos zonas que componen el municipio la comunicación es deficiente y sin continuidad. La movilidad urbana en Tlalnepantla y su interdependencia económica con el resto del área metropolitana, genera una cantidad significativa de viajes persona – día estrictamente metropolitanos, los que se suman a las personas que llegan o atraviesan el Municipio. Es necesario añadir el problema de las rutas de transporte urbano compuesto por combis y microbuses, carentes de planeación y coordinación, lo que se traduce en recorridos excesivos, transbordos obligados y abusos a los usuarios del servicio.

La red vial primaria es escasa; en la zona poniente, existen vías primarias en el sentido norte – sur, pero se presentan serias deficiencias para el sentido oriente – poniente, a lo que hay que agregar la presencia de vías y patios de ferrocarril. En la zona oriente las vialidades primarias son de penetración a las áreas urbanas hasta los puntos en donde las condiciones topográficas lo permiten. Entre las dos zonas del Municipio la interconexión es deficiente y casi nula.

La vialidad y transporte en el centro de Tlalnepantla presenta serios problemas en su funcionamiento porque la retícula urbana, aún cuando se encuentra estructurada con avenidas y calles norte – sur y oriente – poniente, presenta obstáculos en su funcionamiento, lo que hace que las vías primarias y secundarias no guarden la debida continuidad y capacidad, propiciando la concentración de desplazamientos en las escasas vías de trazo continuo, las que también corresponden con las empleadas por el transporte público de pasajeros, lo que ocasiona congestionamientos y colas.

2.4.5 Sistema de Transporte Urbano

Ya que Tlalnepantla es el paso obligado para la comunicación con el norte de la zona metropolitana, en el municipio se generan viajes de tipo foráneo, suburbano y urbano. Para el tipo foráneo el paso obligado es por tres rutas que son las Autopistas México – Querétaro, y la México – Pachuca, así como por la Avenida Jesús Reyes Heróles, para el tipo suburbano y urbano la intercomunicación es entre los municipios cercanos con Tlalnepantla y con el Distrito Federal, para lo cual utilizan las vialidades de tipo regional metropolitano, además las vialidades primarias, secundarias y locales.

Tabla 9. Capacidad de cobertura del transporte

Tipo de transporte*	Ruta que cubre	Tramo que corren		Zona que cubren
		Origen	Destino	
Microbús y Autobús	Ruta 1 del D.F.	Tlalnepantla y los Reyes Ixtacala	Metro Hidalgo y CD Universitaria	
Microbús y Combi	Ruta 05	Tlalnepantla	Ecatepec	Tlalnepantla Centro, C. Izcalli, Tultitlán, Coacalco y Ecatepec
		Tlalnepantla	Valle Dorado	Tlalnepantla Centro y Valle Dorado
Microbús	Ruta 06	Tlalnepantla (Av. Río Lerma)	Cd. Labor	Tlalnepantla Centro y Tultitlán
		Tlalnepantla (Av. Río Lerma)	El Tesoro	Tlalnepantla Centro y Tultitlán
		Tlalnepantla (Av. Río Lerma)	Metro Toreo	Tlalnepantla Centro y Naucalpan
Microbús	Ruta 10	Tlalnepantla Centro (Plaza Millenium)	Atizapán, El Tráfico San Pedro	Tlalnepantla Centro, Atizapán y San Pedro
Micros y Eurovan	Ruta 22	Tlalnepantla Centro (Paradero la Favorita)	San Pedro	Tlalnepantla Centro, Atizapán y San Pedro



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Microbús	Ruta 25	Tlalnepantla Centro (Cuitláhuac y Av. Río Lerma)	Tequesquináhuac	Tlalnepantla Centro - Tequexquináhuac
		Tlalnepantla Centro (Paradero Favorita)	Monte Maria - Atizapán	Tlalnepantla Centro Atizapán
		Tlalnepantla Centro (Paradero Favorita)	Pirules	Tlalnepantla Centro Atizapán
Microbús y Combi	Ruta 25-01	Tlalnepantla (Av. Río Lerma y Cuitláhuac)	Metro Observatorio	Tlalnepantla, Naucalpan y Delegación Miguel Hidalgo
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Av. Toltecas (Glorieta La Romana)	Metro Rosario	Tlalnepantla Centro, Los Reyes Ixtacala y Los Rosarios.
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Av. Toltecas (Glorieta La Romana)	Satélite	La Loma Tlalnemex, Viveros del Valle, Santa Mónica y Satélite
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Av. Toltecas (Glorieta La Romana)	Tenayuca	San Rafael, Santa Cecilia y Tenayuca
Microbús, Eurovan y Autobús	Ruta 79	Tlalnepantla (Paradero Favorita)	Progreso Industrial	Tlalnepantla Centro, Atizapán, San Pedro y Progreso Industrial
		Tlalnepantla (Paradero Favorita)	San Pedro	Tlalnepantla Centro, Atizapán y San Pedro
		Tlalnepantla (Paradero Favorita)	Atizapán	Tlalnepantla Centro y Atizapán
		Tlalnepantla (Paradero Favorita)	Granjas Curva Atizapán	Tlalnepantla Centro y Atizapán
		Tlalnepantla (Paradero Favorita)	Unidad Habitacional El Tenayo	Tlalnepantla Centro, San Rafael, Santa Cecilia y El Tenayo
		Tlalnepantla (Paradero Favorita)	Santa Cecilia	Tlalnepantla Centro, San Rafael y Santa Cecilia
		Prensa Nacional	Atizapán (Bodegas)	Tlalnepantla, San Andrés Atenco, Alamedas, Pueblo de Atizapán.
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Av. Reyes Heróles	Atizapán	Tlalnepantla San Andrés, Atizapán.
		Paradero Barros	La Blanca	Tlalnepantla, El Olivo y la Blanca
		Paradero Barros	Plazas de la Colina	Tlalnepantla Centro, El Mirador, Vista Hermosa y Viveros de la Loma
		Paradero Barros	San Lucas Tepetlcalco	Tlalnepantla Centro, Loma Tlalnemex, Col Hidalgo, Electra, Santa Mónica y Colonia Tepetlcalco
		Av. Toltecas (Glorieta La Romana)	Tenayo	Tlalnepantla Centro, Ceylán, Tabla Honda y Tenayo.

*Foráneo, Suburbano, Local y Urbano (Autobuses, Microbuses y Combis) Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2006 - 2009



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Tipo de transporte*	Ruta que cubre	Tramo que corren		Zona que cubren
		Origen	Destino	
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Paradero Barros	Loma Bonita	Tlalnepantla Centro, San Rafael y Loma Bonita
		Paradero Barros	Ampliación Gustavo Baz	Tlalnepantla Centro, San Rafael, la, Loma Bonita, Santa Cecilia y Ampliación Gustavo Baz
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	San Juan Ixtacala	Tlalnepantla Centra U. H Maravillas y San Juan Ixtacala
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	Metro Ferrería por Puente de Vigas	Tlalnepantla Centro, Puente de Vigas y Delg. Azcapotzalco.
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	Rinconada San Marcos	Tlalnepantla Centro, El Olivo II, Tultitlán
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	Isidro Fabela	Tlalnepantla Centro, U. Barrientos, Isidro Fabela
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	Valle Ceylán	Tlalnepantla Valle Ceylán
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	Paseo del Ferrocarril	Tlalnepantla Centro, Los Reyes Ixtacala, La Comunidad, Paseo del Ferrocarril
		Av. Toltecas (Glorieta de la Romana)	San Lucas Tonotlapeco	Col. Hidalgo, La Loma Tlalnepantla, San Lucas
Microbus y Autobús	Ruta 89	Lerma y Cuitláhuac	Metro Observatorio	Tlalnepantla Centro, Santa Mónica, Naucalpan, Delegación. Miguel Hidalgo
Autobús	México Tlalnepantla y Puntos Intermedios	Av. Toltecas y Río Lerma	Metro Indios Verdes	Tlalnepantla Centro y Delegación Gustavo A. Madero
Autobús	S.C. de Autotransportes Cuauhtepc Villa G. A. Madero	Av. Toltecas y Allende	Indios Verdes	Tlalnepantla Centro y Delegación Gustavo A. Madero
Microbús, Autobús y Combi	La A.C.A.C.Y.A.	Paradero Barros	Cuititlán Izcalli	Tlalnepantla Centro, La Quebrada y Cuautitlán Izcalli
Microbús, Autobús y Eurovan	Ruta 26	Paradero Barros	Loma Bonita	Tlalnepantla Centro, San Rafael y Loma Bonita
Microbús y Combi	Ruta 05	Río Lerma	Valle Dorado	Tlalnepantla Centro y Valle Dorado
		Río Lerma	Sardaña el Tesoro	Tlalnepantla Centro, La "Y" y Tultitlán
		Río Lerma	Valle Verde	Tlalnepantla Centro, La "Y" y Tultitlán
		Río Lerma	Campo Alegre	Tlalnepantla Centro, La "Y" y Tultitlán
		Río Lerma	Emiliano Zapata	Tlalnepantla Centro, La "Y" y Tultitlán

*Foráneo, Suburbano, Local y Urbano (Autobuses, Microbuses y Combis) Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2006 – 2009

2.4.6 Infraestructura Eléctrica



Tlalnepantla de Baz, junto con Atizapán de Zaragoza son integrantes de la Región XII en el ámbito Macro Regional del Estado de México, región que es atravesada por líneas de alta tensión de 203,220, 150 y 85 kilowatts. Existen 26 subestaciones que en conjunto con las líneas de transmisión locales cubren gran parte de la región.²

Existen 6 subestaciones eléctricas que abastecen de energía eléctrica a todo el Municipio; una localizada en la zona oriente y cinco en la zona poniente, de las cuales salen las 7 líneas de conducción con voltajes superiores a los 23 KV.

Tabla 10. Características de las Subestaciones Eléctricas, Tlalnepantla de Baz

LINEAS DE 85 KV		SUBESTACIONES DE 85 KV	
QUEBRADA		ACEROS CORSA	
LECHERÍA ---2		AUTOMETALES	
ACEROS CORSA		VIDRIOPLANO	
LINDE		LINDE	
AUTOMETALES		CAMPOS HERMANOS	
GORDO---2		ACEROS NACIONALES	
GORDO---1		BARRIENTOS	
ACEROS---1		ANAHUAC	
ACEROS---2		LA LOMA	
CAMPOS HERMANOS		VIDRIERA LOS REYES	
MONICA---1		VALLEJO	
MONICA---2		CAREAGA	
LA LOMA			
BARRIENTOS---1			
BARRIENTOS---2			
ANAHUAC			
VIDRIERA LOS REYES			
PATERA---1			
PATERA---2			

LINEAS DE 230 KV		SUBESTACIONES DE 230 KV	
JABON		XALOSTOC	
XALOSTOC		CEYLAN	
CEYLAN---1			
CEYLAN--2			
DISTRITO---1			
DISTRITO---2			

Fuente: Compañía de Luz y Fuerza del Centro, junio de 2008

La capacidad de servicio en el municipio de Tlalnepantla es eficiente. La capacidad total de las líneas de conducción es de 223 kv, que cubren el territorio municipal.

Tabla 11. Indicadores de electrificación y alumbrado público

Indicador	Porcentaje
Cobertura	100%
Eficiencia*	93%
Calidad**	70%

* Por medio de solicitudes recibidas entre las atendidas.

** Media de Encuestas de Evaluación de la Administración Pública Municipal realizadas dentro del período

² Programas de Desarrollo Regional del Estado de México, Macro Región III Oriente Región XII Tlalnepantla



agosto 2003- agosto 2006.

Fuente: Coordinación de Planeación y Departamento de Evaluación Gubernamental, según *Manual para la Elaboración del Plan de Desarrollo Municipal 2006-2009*, con información de la Dirección General de Servicios Públicos, Coordinación de Imagen y Opinión Pública y Coordinación de Tlalnetel del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 2006.

2.4.7 Equipamiento urbano público y privado

El equipamiento dentro del municipio es en general eficiente, concentrándose principalmente en la zona poniente. El centro de Tlalnepantla concentra una gran cantidad de servicios de administración, gobierno y comercio jugando un papel importante a nivel regional debido a las condiciones geográficas.

2.4.7.1 Equipamiento Educativo

Lo que se refiere a niveles: primaria, medio básico, medio superior y superior cuenta con una capacidad adecuada, no sólo brindan servicio a nivel municipal, sino que también atienden a la población de la parte norte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. El nivel preescolar es el que presenta un déficit

Tabla 12. Equipamiento Educativo

NIVEL	ESCUELAS	ALUMNOS ATENDIDOS
Preescolar	97	12,187
Primaria	231	58,840
Telesecundarias	13	2,881
Secundaria	50	24,696
Bachillerato	17	11,301
Profesional Técnico	10	4,047
Nivel superior	3	S/I

Fuente: Plan De Desarrollo Municipal 2006-2009 de Tlalnepantla de Baz

2.4.7.2 Equipamiento de Cultura

Tlalnepantla cuenta con equipamiento para la cultura como son: bibliotecas locales, casas de cultura y centro cívico de convenciones, pero se estima un déficit importante en auditorios, teatros, museos educativos, y bibliotecas regionales.

Tabla 13. Casa de la Cultura Localizadas en el Municipio de Tlalnepantla de Baz

No.	Casa de Cultura	Domicilio	No.	Comunidad
1	21 de marzo	Calle Melchor Ocampo	s/n	Col. 21 de marzo
2	Adolfo Quinteros Gómez	Av. De los Pinos Esq. San Rafael	s/n	Fracc. San Rafael
3	Ampliación Gustavo Baz	Calle Ticoman	Mz 36 Lt. 3	Col. Gustavo Baz Prada Ampliación
4	Bellavista	Calle Arbolito	10	Col. Bellavista Puente de Vigas
5	Casa del Pueblo Cuauhtémoc	Calle Olmecas	Mz. 4 Lt. 3	Col. Cuauhtémoc
6	Casa del Pueblo EL Rosario	Calle los Lagos	s/n	U.H. Rosario 1 Sector III-A
7	Cecilia Mora	Av. Ferrocarril Mexicano	25B	Col. F.F.C.C. Cecilia Mora Vda. De Gómez



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

8	DR. Gustavo Baz Prada	Av. Toluca Esq. Lerma	s/n	Col. Isidro Fabela
9	El Arenal	Calle Toltecas Esq. Anahuac	s/n	Col. El Arenal
10	Fuente de la Juventud	calle circunvalación	75	U.H. Barrientos
11	Guillermo Padilla Díaz León	Xcircuito Primario	s/n	Fracc. Hugo Cervantes del Rio
12	Izcalli Pirámide	Calle Roma Esq. Vaticano	s/n	Fracc. Izcalli pirámide
13	José c. Ángeles	Calle Emiliano Zapata	s/n	Col. División del Norte
14	José María Velasco	Calle Letoile Esq. Fontana	s/n	Fracc. Lomas Boulevares
15	La Casita	Calle Cerro las Águilas Esq. Cerro Tres Marías	s/n	Col. San Isidro Ixhuatepec
16	Lázaro Cárdenas	Calle Acayucan	MZ. 422	Col. Lázaro Cárdenas 2da. Sección
17	Lic. Alfredo del Mazo Vélez	Prolongación Tenochtitlan	s/n	Col. El Tenayo Norte
18	Lic. Javier Pérez Olgaray	Calle San Buenaventura	s/n	U.H. San Buenaventura
19	Li. Luis Donaldo Colosio Murrieta	Calle Seminario	s/n	Pueb. San Rafael
20	Loma Bonita	Calle Pico de Orizaba	s/n	Fracc. Loma Bonita
21	Loma Tlalnemex	Calle Aculco	90	Pueb. La Loma
22	Lomas de San Andrés	Av. Monterrey Esq. Toluca	13	Col. Lomas de San Andrés Atenco
23	Moisés Sáenz	Calle Moctezuma Esq. Parque Morelos	s/n	Fracc. San Javier
24	Pedro Labrada Cervantes	Calle Tepic 27	27	Col. Constitución de 1917
25	Poder de Dios	Calle Mitla	22	Col. Poder de Dios
26	Prado Vallejo	Calle Isla San Juan de Ulua Esq. Retorno	s/n	Fracc. Prado Vallejo
27	Primavera en Invierno	Av. Somex y paseos del Ferrocarril	s/n	Fracc. Los Reyes Iztacala 2da. Sección
28	Profa. Virginia Poulat Viuda de Salas	Av. Barrios	s/n	Fracc. Los Reyes Iztacala 2da. Sección
29	Reforma Urbana	Calle Urbanista	14	Col. Reforma Urbana
30	San Felipe Ixtacala	Calle Xocoyahuac Esq. Alfonso Cárdenas	s/n	Col. San Felipe Ixtacala
31	San Lucas Tepetlaco	Calle 16 de septiembre	s/n	Pueb. San Lucas Tepetlaco
32	San Miguel Chalma	Calle lirio Esq. Girasol	s/n	Fracc. Chalma La Barranca
33	Sebastian Cruz Vega	Calle Periodistas	s/n	Col. Prensa Nacional
34	Sor Juana Inés de la Cruz	Calle Porfirio Díaz Esq. Francisco I. Madera	s/n	Fracc. San Javier
35	Tabla Honda	Carretera Santa Cecilia	s/n	U.H. Tabla Honda
36	Tequesquihuac P.A.	Boulevard Manuel Ávila Camacho y Naranjo	s/n	Col. Tequesquihuac Parte Alta
37	U.H. El Tenayo	Calle Alfanjes y Av. Lic. Alfredo del Mazo Vélez	s/n	U.H. El Tenayo
38	Vista Hermosa	Calle Productos Químicos de Méx.	4	Col. Vista Hermosa
39	Centro Comunitario Luis Donaldo Colosio	Calle Vicente Guerrero y Andador Arroyo	s/n	Pueb. Santa María Tlayacampa

Fuente Departamento de Casas de Cultura, Dirección General de Desarrollo Social, Tlalnepantla de Baz.

Tabla 14. Bibliotecas Localizadas en el Municipio de Tlalnepantla de Baz

No.	Biblioteca	Dirección	Colonia
1	Agustín González Plata	Colmena s/n y Cerro Gordo	Dr. Jiménez Cantú
2	Ángel María Garibay	Calle Tenochtitlan s/n	Col. Lázaro Cárdenas III Sección



3	Caracoles	Av. Ejidos y Uruapan s/n	Constitución de 1917
4	Antonio Aguilar Gil	Calle Capulín Esq. Calle Principal	Olivo I
5	Miguel Hidalgo	Miguel Lerdo de Tejada 44	San Juan Ixhuatepec
6	Berta Díaz de León Padilla	Pirámide de Tula s/n	Pueblo de Santa Cecilia
7	Emiliano Zapata	Miguel Hidalgo s/n	Pueblo de San Pablo Xalpa
8	Jorge Vergara González	Av. de los Barrios s/n	Unidad Habitacional los Reyes Ixtacala
9	Domingo Zavala	Norte s/n	Col. San Andrés Atenco
10	Xocoyahualco	Av. Morelos esq. Miguel Hidalgo	Pueblo de Xocoyahualco
11	Solidaridad	Aculco Esq. Acambay	La Romana
12	J. Basurto Guerrero	Benito Juárez s/n	Tequexquihuac
13	Ricardo Flores Magón	Groenlandia s/n	Rosario Ceylán
14	San Juan Ixtacala	Av. Hidalgo y Av. Juárez	San Juan Ixtacala
15	María Cárdenas Malpica	Paseo de Santa Cecilia esq. Parque del Conde	Fraccionamiento Santa Cecilia
16	Narciso Bassols	Calle Nicolás Bravo esq. Miguel Hidalgo	Independencia
17	Octavio Paz	Calle Roma s/n	Izcalli Pirámide
18	Loma Bonita	Popocatepetl s/n esq. Cofre de Perote	Loma Bonita
19	Ignacio Ramírez Rosales	Calle Nopala s/n	Prado Ixtacala
20	Sor Juana Inés de la Cruz	Sor Juana Inés de la Cruz No. 45	San Nicolás
21	Emma Godoy	Calle Benito Juárez s/n	U. H. El Rosario Sector II
22	Vista Hermosa	Industrial Eléc. de Méx. s/n Esq. Goodyear Oxo	Vista Hermosa
23	José Vasconcelos	Av. Primaria Esq. Paseo de Juárez,	Reforma Urbana
24	Tepeolulco	Av. 5 s / n	Lomas de Tepeolulco

Fuente: Departamento de Bibliotecas, Dirección General de Desarrollo Social, Tlalnepantla de Baz.

2.4.7.3 Equipamiento para la Salud

El equipamiento para la salud del municipio de Tlalnepantla se concentra en la zona poniente, y se compone por los siguientes elementos:

Tabla 15. Infraestructura de Salud

Tipología	No. De Equipamientos	No. de médicos	Población atendida
Centro de Salud	18	ND	ND
Hospital General (IMSS)	6	ND	ND
Clínica Municipal	2	34	40,417
Centro de Rehabilitación	2	1	16,059
Consultorios Periféricos	22	42	45,350

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2006 – 2009

2.4.7.4 Equipamiento de Asistencia Pública

En lo que se refiere al equipamiento de asistencia pública se tiene una capacidad adecuada y contamos con los siguientes elementos:



Tabla 16. Equipamiento de asistencia pública.

	Ubicación
Internado para niñas Juan Pablo II	Calle Emiliano Zapata no. 4, Col. San Juan Ixhuatepec
Orfanato El Mexicanito	Calle San Antonio S/N, Col. Rancho San Antonio
Casa Hogar Don Bosco	Calle Riva Palacio, Col. Tlalnepantla Centro
Internado San Jerónimo Emiliani (SOMASO)	Calle Av. Jesús Reyes Heróles no. 54, Col. San Juan Ixtacala
Casa Hogar San Miguel Arcangel	Calle Cuatro de Boulevard a Querétaro no. 41 Col. Viveros del Valle

Fuente: Servicios Públicos, Tlalnepantla de Baz.

Además un elemento de integración juvenil, un centro de rehabilitación integral de orden regional (TELETON), un hogar de indigentes.

2.4.7.5 Equipamiento para el Comercio

El equipamiento que existe en Tlalnepantla es básicamente de tipo comercial como mercados, tianguis, y tiendas institucionales del IMSS, y en abasto sólo se tiene un rastro, y no se encuentran elementos para el almacenamiento de productos, centros de acopio o central de abastos.

Los mercados públicos se localizan principalmente en los centros de barrio de los pueblos o colonias que fueron incorporados con el crecimiento del área urbana.

Tabla 17. Mercados Públicos Localizados en el Municipio de Tlalnepantla de Baz

No.	Nombre	Dirección	Colonia
1	Adolfo López Mateos	Calle Guadalupe Victoria	San Lucas Patoni
2	Constitución de 1917	San Luis Potosí s/n Esq. Nayarit	Constitución de 1917
3	Emiliano Zapata Caracoles	Av. Popocatepetl y Esmeralda s/n.	Dr. Jiménez Cantú
4	Emiliano Zapata Tlayacampa	Vicente Guerrero s/n.	Tlayacampa
5	Filiberto Gómez	Allende y Teotihuacan	Col. Centro
6	Hermenegildo Galeana	Cerro Gordo y Cerro de la Colmena	Dr. Jiménez Cantú
7	José María Morelos	Mina y Matamoros	Tlalnepantla Centro
8	Lázaro Cárdenas El Jaral	Raza de Bronce y Sierra nevada	Lázaro Cárdenas
9	Miguel Hidalgo	Mina y Av. Miguel Hidalgo	Miguel Hidalgo
10	San Agustín	Tonatiuh y Volcanes	Lázaro Cárdenas
11	San Juan Ixhuatepec	Aquiles Serdán y Emiliano Zapata	San Juan Ixhuatepec
12	San Lucas Tepetlaco	Ignacio Zaragoza y 16 de Septiembre	San Lucas Tepetlaco
13	San Miguel Chalma	Azucena y Vicente Guerrero	San Miguel Chalma
14	San Bartolo Tenayuca	Moctezuma y Av. Tenayuca	San Bartolo Tenayuca
15	Vista Hermosa	Good Year Oxo y Aceites Esenciales	Vista Hermosa

Fuente: Servicios Públicos, Tlalnepantla de Baz.

2.4.7.6 Equipamiento Recreativo

El equipamiento recreativo se encuentra básicamente en algunos espacios abiertos, como parques, plazas, jardines vecinales, y juegos infantiles; se localizan dispersos en toda el área urbana hacia el interior de las colonias habitacionales y conjuntos de vivienda.



No existe en el Municipio equipamiento de nivel metropolitano o regional, a nivel urbano sólo se tiene un parque (Cri-Cri), localizado en la porción oriente que da servicio principalmente a la población del entorno.

Se cuenta con un total de 336,874.04 m² en la zona oriente y 309,209.44 m² en la zona poniente obteniendo un gran total de parques, jardines vecinales y áreas verdes de 646,083.48m².

Tabla 18. Equipamiento Recreativo.

COLONIA	UBICACIÓN	TOPOLOGÍA	SUPERFICIE APROXIMADA (m ²)
Nueva Iztacala	Av. Andasa esquina Av. Xalpa	Jardín Vecinal	704.83
Pipsa	Plaza Francisco Javier Clavijero, Plaza Francisco Zarco, Calle Industrial Editorial	Área Verde	759.63
Prado Vallejo	Boulevard Isla Guadalupe	Parque	7,643.35
Rosario Ceylan	Sicilia, Sajalin y Chipre	Parque	7,159.30
Sn. Juan Iztacala Pueblo	Entre Av. Benito Juárez y Miguel Hidalgo	Parque	697.30
El Tejocote	Dentro de la Unidad	Parque	265.70
Ex Hacienda de En Medio	Plaza de la Hacienda	Parque	4,108.79
Las Palomas	Francisco Villa e Iganacio Zaragoza	Kiosko	115.12
Fracc. Santa Cecilia	Parque del Conde y Calle Santa Cecilia	Parque	439.47
Nueva Ferrocarrilera	Toltecas y Av. Miguel Hidalgo	Área Verde	1,976.29
Jard. Sta. Cecilia	Av. Diligencias Esq. Ahuehuetes	Parque	4,402.65
San Miguel Chalma	Clavel, Arroyo Seco, y Jesús Arriaga	Parque	1,509.60
Cuauhtémoc	Calle Totonacas entre Aztecas y Olmecas	Parque	1,043.03
Cuauhtémoc	Calle Tlaxcaltecas y Mixtecas	Área Verde	298.76
Izcalli Acatitlán	Calle Alfanjes y Av. Atizapán	Área Verde	2,250.81
San Bartolo Tenayuca	Entre Calle Cuauhtémoc y Calle Tizoc		2,072.37
	Dentro de la Unidad		202.96
	Av. Río Tlalnepantla, Río Lerma Y san Juan del Río y Tula.		4,788.82
	Florencia y Av. Milán		709.25
	Varese y Clagliari		1,355.51
	Rimini y Verona		1,744.56
	Av. Milán y Capri		4,664.01
	Av. Roma Y prolongación 100 metros		2,220.24
	Ancia y Génova		1,209.43
San Juan Ixhuatepec, Pueblo	Lerdo de Tejada, Esq. Aquiles Serdan (Parque Hidalgo)	Parque	18,471.79
Fracc. Industrial La Presa	Cerrada San José y Hermilo Mena (Parque Cri-Cri)	Parque	150,140.15
Marina Nacional	Av. Del Ferrocarril	Jardín Vecinal	10,648.20
	Av. Necaxa entre Av. De FF. CC. Y Av. Francisco I. Madero	Jardín Vecinal	6,131.66
San José Ixhuatepec	Esquina Guatemala Y calle San José	Parque	12,617.01
Constitución de 1917	Av. Necaxa Entre San Juan del Río y Av. Ejidos	Jardín Vecinal y Camellón	31,814.05
Constituyentes de 1857	Av. Las Torres entre Melchor Ocampo y Av. Río de los Remedios	Jardín Vecinal y Camellón	8,321.47
División del Norte	Av. Necaxa entre Francisco I. Madero y Av. Del Río	Área Verde	901.21



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

La Laguna	Av. Necaxa Entre Río de los Remedios y Av. Del Ferrocarril	Área Verde	13,697.45
Las Arboledas	Calzada de los Jinetes Esq. Parque de los niños	Área Verde	5,545.00
Lomas del Valle Dorado	Av . Popocatepetl	Área Verde	2,735.00
Los Pirules	Nevado de Toluca	Área Verde	1,276.02
	Cerro de Iztaccihuatl	Área Verde	1,646.00
Residencial el Dorado	Calle de la Palma	Jardín Vecinal	2,423.93
	Av. De Los Reyes	Área Verde	1,414.54
	Av. De Los Reyes y la Gran Vía	Área Verde	4,279.31
	Cerrada Torres Molinos Y Cervantes	Jardín Vecinal	2,560.36
Rincón Valle	Cumbres de Acuetzingo y San Miguel	Jardín Vecinal	3,014.27
San Andrés Atenco, Pueblo	Calle Principal Esq. Av. Del Trabajo	Plaza y kiosco	673.33
San Andrés Atenco, Ampliación	Entre Fray Bartolomé de las Casas y Av. De los Frailes	Jardín Vecinal	2,289.63
Valle Dorado	Calle Toronto	Jardín Vecinal	2,737.93
	Entre Liverpool y Varsovia	Jardín Vecinal	1,885.85
	Lima Esq. Blvd. De las Naciones	Jardín Vecinal	2,929.41
	Berlín Esq. Atenas	Jardín Vecinal	3,511.86
	Nápoles Esq. Blvd. De las Naciones	Jardín Vecinal	2,601.00
	Constantinopla Esq. Blvd. De las Naciones	Jardín Vecinal	1,465.00
	Blvd., de los Continentes Esq. Blvd. De las naciones	Parque	544.00
Cumbres Valles	Avenida México y Calle Alemania	Jardín Vecinal	179.00
Carlos Pichardo Cruz	Atrás de la Av. Tenayuca" a un costado del Conalep	Parque	21,469.00
Bella Vista Satélite	Entre Museos de Arte Moderno Y museo de los Oficios	Jardín Vecinal	3,318.40
	Museo de Louvre y Museo Británico	Jardín Vecinal	4,274.77
Leandro Valle	German del Campo y Privada Gigante	Parque	6,549.00
Las margaritas Ampliación	Calle Lotos Esq. Begonias	Área Verde	183.10
Valle de los Pinos 2da Sección	Pino Rojo Esq. Pino seco	Parque	797.00
Jacarandas	Entre Calle Morelos y Calle Oaxaca	Parque	2,793.00
Jardines De Bella Vista	Berlín Esq. Praga	Jardín Vecinal	2042
	Praga Frente a La Calle Lisboa	Jardín Vecinal	253.00
Jardines de Santa Mónica	Av. Convento De Santa Mónica Esq. Conv. San Bernardino	Área Verde	2,769.00
	Convento de Santa Mónica Esq. Conv. De San Fernando	Área Verde	401.00
Plazas Colinas	Calle Cañada y Árbol	Jardín Vecinal	226.00
Residencial Parque	Pino Esq. Nogal y Ciprés	Jardín Vecinal	1,337.00
Rinconada del Paraiso	Valle Ángel Es. Valle Azul	Parque	1,695.00
Valle del Paraiso	Recursos Hidráulicos Esq. Sind Nacional De Electricistas	Parque	1,214.00
Valle Sol	Pirules y Ciprés	Jardín Vecinal	209.00
	Entrada Fraccionamiento	Área Verde	1,078.00
Ampliación Vista Hermosa	Av. Las Nubes Entre Escarcha y Agua	Parque	5,486.00
Viveros de la Loma	Álamo y Viveros De La Fuente	Área Verde	978.00
	Viveros de la Floresta Y Viv. Del Rosal	Parque	2,309.60



	Viveros de Coyoacan y Viv. De Tecoyotitlan	Jardín Vecinal	8,975.62
	Viveros del Rosedal y Viv. De Coyoacan	Jardín Vecinal	8,415.78
	Viveros de la Hacienda Frente a Viv. Oaxaca	Jardín Vecinal	25,880.00
	Viveros de Asís Esq. Viv. De I. Cascada	Área Verde	8,666.57
Viveros Del Valle	Hoctum y 2da. Viveros de Octum	Parque	3,758.73
	4a De Peten y Retorno 4a De Peten	Área Verde	1,493.68
	Hacienda Eje 7 Satélite	Área Verde	2,477.64
	Calle 6Blvd. A Querétaro Retorno Calle 8 Blvd. A Querétaro	Área Verde	1,183.48
	Calle 2Blvd. A Querétaro Retorno Calle 4 Blvd. A Querétaro	Área Verde	2,305.98
	Calle 2 Blvd. A Querétaro	Área Verde	950.95
	10 Eje Satélite Esq. Planta Tingambo	Área Verde	3,186.85
U.H. Adolfo López Mateos	Calzada de Invernadero y Hiedra	Área Verde	326.27
El Mirador	Benito Juárez Esq. 16 de Septiembre	Parque	4564.43
San Jerónimo Tepetlacalco	Emiliano Zapata Esq. Morelos	Parque	5,262.89
Xocoyahualco	Av. Del Trabajo Esq. 16 De Septiembre	Parque	6,749.55
	José Ma. Morelos Esq. Cerrada Morelos	Parque	1,207.42
Los Reyes Iztacala 1era Sección	Calle Encinos	Parque	2,804.45
	Frente Calle Francisco Villa	Jardín Vecinal	408.72
	Av. Miguel Hidalgo Esq. Dr. Augusto Juárez Medina	Jardín Vecinal	509.69
Los Reyes Iztacala 2da Sección	Av. Somex "Parque Adolfo López M."	Parque	33,347.79
Rosario I Sector III-B	Av. Civilizaciones	Parque	4,750.59
Rosario I Sector Croc .II	Dentro de La Unidad	Área Verde	3,751.40
Rosario I Sector II C.B	Calle Cazadores	Área Verde	676
	Frente Edificio Gabino Barrera	Jardín Vecinal	3,780.90
Rosario I Sector II C.A.	Av. Civilizaciones y cultura Tolteca	Área Verde	7,916.26
Rosario II Gasera	Dentro de La Unidad	Jardín Vecinal	889.05
Rosario II Hipódromo Textil	Dentro de La Unidad	Jardín Vecinal	1,553.13
San Pablo Xalpa	Av. Civilizaciones Esq. Benito Juárez	Área Verde	1,910.46
San Javier	Morelos Esq. Iztaccihuatl	Área Verde	876.92
Valle Hermoso	Camelias Esq. Jacarandas	Jardín Vecinal	877.32
TOTAL ZONA OTE.			336,884.04
TOTAL ZONA PTE.			309,209.44
GRAN TOTAL			646,083.48

Fuente: Servicios Públicos Municipio Tlalnepantla de Baz

Equipamiento Deportivo.

En el caso de los espectáculos deportivos sólo hay un lienzo charro ubicado en la colonia Los Reyes Iztacala; sin embargo dadas la ubicación de Tlalnepantla este equipamiento puede satisfacerse de los existentes en los municipio vecinos, así como en el territorio del Distrito Federal.



Tabla 19. Equipamiento Deportivo.

MODULOS DEPORTIVOS Y PLAZAS				
Comunidad	Ubicación	TIPOLOGIA	SUPERFICIE APROX(m2)	CLASIFICACIÓN
		ZONA TIPO		
Jardines De Santa Cecilia	Av. Diligencias esq Ahuehuetes "Parque Diligencias"	Pte. Fracc.	4,403	Deportivo
Santa Cecilia Acatitlán	Av. San Rafael Esq. Amates S/N "Deportivo Carlos Hermosillo"	Pte. Col.	88,212	Deportivo
San Bbartolo Tenayuca	Calle Cuahtemoc esq. Moctezuma "Plaza Wichita"	Pte. Fracc	16,127	Plaza
Fracc. Ind. La Presa	Av. San José y Esq. Cda. San Jose "Parque Cri-Cri"	Ote. Zind.	89,884	Deportivo
Fracc. Ind. La Presa	Av. Hermilo Mena S/N. Col. Fracc. Ind. La presa Eco Parque "Acôatl"	Ote. Zind.	54,801	Deportivo
Fracc. Ind. La Presa	Av. Hermilo Mena S/N. Col. Fracc. Ind. La Presa "Deportivo La Presa"	Ote. Zind.	24,897	Deportivo
Dr. Jorge Jiménez Cantú	Calle Chiapas esq. Uruapan "Deptvo. Caracoles"	Ote. Zind.	63,641	Deportivo
Col. San Pedro Barrientops Pueblo	Av. San Pedro Barientos s/n y Tepemejalco "Deportivo Luis Garcia Postigo"	Pte. Col.	14,526	Deportivo
Viveros de la Loma	"Deportivo TlalViveros de la Hacienda Esq. Viveros de La Aurora"	Pte. Col.	48,029	Deportivo
Xocoyahualco	Calle Miguel Hidalgo esq. Jose Maria Morelos	Pte. Pueblo	891	Plaza
Los Reyes Iztacala 2da Sección	Av. De los Barrios esq. Av. Somex "Parque Adolfo Lopez Mateos "	Pte. Fracc.	24,748	Deportivo
Tlalnepantla Centro, Col.	Av. Pte. Juárez y Vallarta "Plaza Dr. Gustavo Baz"	Pte. Col.	10,934	Plaza
Tlalnepantla Centro, Col.	Calle Porfirio Diaz y Revolución "Jardin de la Diana-"	Pte. Col.	659	Plaza
San Lorezo Zona Ind.	Deportivo Tlalli Av. Roberto Fulton	Pte. Zona Ind.	527,042	Deportivo

TOTAL	432,520
Superficie Deportivos	418,411
Superficie Plazas	14,109

Fuente: Servicios Públicos Municipio Tlalnepantla de Baz

2.4.8 Servicios Públicos

2.4.8.1 Seguridad pública y administración de justicia

En lo que se refiere a seguridad pública y administración de justicia presenta en el municipio una cobertura de aproximadamente 80% Estos servicios están de manera dispersa en el territorio; las carencias al respecto están principalmente en las colonias periféricas y los asentamientos irregulares en proceso de urbanización.

Debido a la inaccesibilidad de los asentamientos irregulares se hace difícil dar este servicio.

2.4.8.2 Recolección y disposición de desechos sólidos.

La cobertura de este servicio se considera eficiente, se cuenta con un relleno sanitario y una estación de transferencia Zona Oriente.



Existen problemas de contaminación generados por el comercio ambulante que deposita sus residuos sobre las calles, además de que algunos residuos se vierten a los ríos que drenan a cielo abierto fundamentalmente Los Remedios y San Javier.

Tabla 20. Lugares de Disposición Final de Residuos Sólidos

Lugares de Disposición Final de Residuos Sólidos			
	Nombre	Ubicación	Colonia
1	Relleno Sanitario Proactiva Medio Ambiente, S.A. de C.V.	Camino Viejo a las minas S/n	San Pedro Barrientos
2	Estación de Transferencia Zona Oriente	Av. La Presa esquina Av. San José	Fracc. Industrial La Presa

Fuente: Servicios Públicos del Municipio de Tlalnepantla de Baz

2.4.8.3 Protección civil y bomberos.

La Subdirección de Protección Civil de Tlalnepantla de Baz cuenta con 11 verificadores; 82 bomberos; 20 canteros; 28 elementos de la unidad de rescate y 15 administrativos; con una infraestructura que consiste en 4 camionetas Pick Up y 5 automóviles; la Unidad de Rescate cuenta con 7 unidades -2 en servicio y 5 en reparación- y el H. Cuerpo de Bomberos cuenta con 8 motobombas en funcionamiento; 1 camión a escala; 1 camión sin grúa hidráulica funcionando; 4 vehículos funcionando; 3 pipas; 1 pipa cisterna de 22,000 litros; 1 unidad ligera Mat-Pel (materiales peligrosos); 1 microbús y 1 minibús funcionando (comando de incidentes).

Cabe mencionar que el H. Cuerpo de Bomberos cuenta con la Certificación ISO 9000, además de 6 centros de operación -Estación de Bomberos zona centro, adjunto de la Subdirección de Protección Civil y Bomberos, Estación Zona Norte, Estación Zona Sur, Estación Zona Oriente, Base Chalma y Unidad de Rescate Base Fénix

El territorio municipal tiene una zona de asentamientos humanos irregulares a la orilla de la Sierra de Guadalupe, los cuales se encuentran expuestos a riesgos por desastres naturales o sociales como: sismos; vulcanismo; colapso de suelos; hundimientos regionales "relleno heterogéneo mal consolidado"; agrietamientos; lluvias; inundaciones; tormentas de granizo; tormentas eléctricas; temperaturas extremas; sequía; viento; trombas; envenenamiento; todo tipo de incendio; explosión; radiación; fuga de material químico peligroso; contaminación; epidemias; plagas; lluvias ácidas; concentraciones masivas sin control; interrupción de servicios y accidentes en transportes.

Ante la posibilidad de contingencias ambientales (Sismos, lluvias, inundaciones, tormentas de granizo, tormentas eléctricas, trombas, todo tipo de incendios, explosión, radiación y fuga de material químico peligroso), se sostiene coordinación con la Dirección General de Seguridad Pública y Tránsito, la Dirección General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, el Organismo Público Descentralizado Municipal, la Dirección General de Protección Civil del Estado de México, cuerpos de emergencia locales -Cruz Roja, Cruz Ámbar- y cuerpos de emergencia de otros municipios.

2.4.8.4 Comunicaciones.

El sistema de comunicaciones se considera cubierto en su totalidad; las redes de comunicación que operan en el Municipio, son líneas telefónicas, bandas de radio, teléfonos celulares, sistemas de comunicación vía satélite, ondas de radio y televisión, así como el sistema de correo y telégrafos del Servicio Postal Mexicano.

Las redes de telefonía y ondas de radio y televisión presentan un servicio adecuado que cubre perfectamente todo el territorio, incluyendo las zonas periféricas y las partes altas de la Sierra de



Guadalupe, no así el sistema de comunicaciones de correos y telégrafos, ya que sólo se encuentra una oficina de telégrafos y una de correos localizadas en el Centro Urbano, sobre la calle de Berriozabal en la colonia Tlalnepantla Centro, con las cuales es difícil tener una cobertura eficiente para toda la población.

2.4.9 Imagen Urbana

En lo que se refiere a imagen urbana del municipio, ésta presenta una mezcla de elementos propios de la conformación de su estructura urbana

La imagen ha respondido a la dinámica del crecimiento urbano, además de la división territorial que presente el municipio. Cada una de las zonas (oriente y poniente) revela los distintos escenarios de cada una de ellas. Características distintas en su estructura urbana, los usos del suelo y el entorno construido, difieren también por el tipo y la calidad de construcción, la altura de las edificaciones y la densidad de construcción.

No existe una imagen urbana que englobe a las dos zonas, cada una de ellas guarda ciertas características.

2.5 SINTESIS DEL DIAGNOSTICO

El municipio de Tlalnepantla tiene una extensión de 8,374 -03 -18 hectáreas. Está compuesto por dos zonas, la zona oriente con 2,162 -44 -54 hectáreas y la zona poniente con 6,211 -58 -64 has.

En la zona poniente se localizan las oficinas municipales y la mayor parte de los usos industriales, comerciales y residenciales. La zona oriente esta ocupada en un 18.73% por asentamientos irregulares, una zona industrial y 670-11-93 has de áreas de conservación de la Sierra de Guadalupe.

Su población decreció con una tasa del -1.04 % en la década de 1980-1990 y creció a una tasa del 0.26% para la década 1990-2000.

Se estima que actualmente la población de municipio es de 683,808 habitantes. Su tasa de crecimiento es de 0.04% comparada con la del Valle de México que es de 1.17%. El nivel educativo y el ingreso de esta población son ligeramente superiores a la del promedio estatal. Su edad promedio es también mayor que el promedio estatal, reflejo de su alto grado de urbanización.

Para el año 2000 el 52.15% de la población total era económicamente activa. De esta el 98.14% se encontraba ocupada. El 64.3% estaba ocupada en el sector terciario; el 30.0% en el sector secundario y solo el 0.2% en el sector primario. 10 años antes, trabajaba en el sector terciario solo el 55.51% de la población económicamente activa y el 39.95% en el sector secundario, lo que refleja el proceso de terciarización a que esta sujeta la economía local.

Los efectos del proceso de globalización de la economía han estado afectando el desarrollo y operación del sector industrial de nuestro país. Muchas industrias que dejaron de ser competitivas están dejando de operar. En el Valle de México el sector industrial reduce su participación en el Producto Interno Bruto del 32.86% en 1995 y el 31.09% en 2000 al 28.13% en 2004. En el caso específico de Tlalnepantla para el mismo periodo, la mano de obra en la industria se redujo de 80,502 empleos en 1989 a 62,497 empleos en el 2004.

Paralelamente, el crecimiento de la población de los municipios localizados al norte y al poniente de Tlalnepantla ha fortalecido la localización estratégica del municipio de Tlalnepantla con respecto al mercado que representa dicha población regional para usos comerciales y de servicios.

Como resultado de esta situación, varias industrias que se localizaban en la zona industrial del Centro de Tlalnepantla han cerrado o se han ubicado en otras partes, dejando sin uso los inmuebles que ocupaban o los han transformado en bodegas o estacionamientos.



Otros, aprovechando la ubicación estratégica de la zona y el crecimiento del mercado circundante, están cambiando su uso industrial a uso comercial. Sin embargo, este proceso de cambio se está llevando a cabo sin que se hayan tomado las previsiones y medidas necesarias para adecuar la vialidad y la infraestructura hidráulica y eléctrica a los requerimientos de los nuevos usos.

De continuar este proceso, sin esas medidas, las nuevas inversiones se verán afectadas por el congestionamiento, la falta de estacionamiento y la escasez e irregularidad de los servicios de agua, drenaje y energía eléctrica. Además, se perderá para siempre la oportunidad que ofrecen estas tendencias de cambio de usos del suelo para conformar un verdadero Centro Urbano Regional, bien planificado, que urge establecer en el noroeste del Valle de México.

El crecimiento demográfico de la Región ha incrementado sustancialmente el tránsito de paso a través del territorio municipal saturando la capacidad de las vías de comunicación regional que lo cruzan. El Anillo Periférico ya opera arriba de su nivel de servicio, y las avenidas Gustavo Baz y Mario Colín están por alcanzarlo.

La comunicación entre las áreas habitacionales del municipio y su área central y de servicios y las fuentes de trabajo que aloja, dependen de dichas vialidades regionales, sin que existan arterias alternas locales o vialidades secundarias que permitan dicho acceso. El Anillo Periférico al poniente y el sistema de vías de ferrocarril al oriente, segmentan el municipio, impidiendo dicha comunicación.

Las pocas vialidades secundarias existentes que tienen continuidad, como la Avenida López Mateos, y la Avenida Gustavo Baz están siendo flanqueadas por establecimientos comerciales, que tratan de aprovechar el tránsito que cruza el municipio, provocando su congestionamiento con vehículos estacionados, entradas y salidas de vehículos, y cruces peatonales que llevan a la instalación de “topes” que acaban por obstruir su función vial.

Por otra parte, la expansión de los usos comerciales sobre las vialidades secundarias ha propiciado el establecimiento de usos incompatibles con el carácter residencial de muchas de las zonas habitacionales que colindan con dichas arterias, provocando la inconformidad de sus residentes.

El crecimiento desordenado sin plan, se ha traducido en un sistema vial insuficiente, segmentado y carente de continuidad, agravado con el desarrollo de “corredores comerciales” sobre las pocas vías primarias y secundarias continuas, limitando y encareciendo la operación y la cobertura del sistema de transporte público. Ante la dispersión y el crecimiento desordenado de las áreas urbanas en las que se genera la demanda de este servicio, se ha generalizado el uso de vehículos de reducida capacidad lo que, por una parte encarece la operación y el costo para los usuarios y por la otra, contribuye al congestionamiento del limitado sistema vial primario.

El territorio municipal estará cruzado por la línea del tren suburbano que pronto estará en operación. Sin embargo, la falta de espacio más adecuado obligó a localizar las dos estaciones ubicadas dentro del territorio municipal al oriente del sistema de vías, que constituyen una barrera importante para el acceso de la mayor parte de la población del municipio que podrá hacer uso de ese servicio.

Como contraparte a la problemática descrita, el municipio goza de una localización estratégica extraordinaria con relación a la población de la región y a sus tendencias de crecimiento. Esta localización hasta ahora se ha traducido en problemas de congestionamiento vial y en el desarrollo de usos incompatibles con usos previamente establecidos. Tlalnepantla ha tenido que funcionar como “zona de paso”.

Como resultado de esa localización estratégica, de la transformación de la economía del Valle de México de una economía predominantemente industrial a una economía de servicios y el consecuente cierre o migración de industrias de la zona, se está dando un proceso de cambio de usos del suelo en la zona central de municipio, de usos industriales o habitacionales, más o menos extensivos, a usos comerciales y de servicios de carácter intensivo.



Este proceso, que conlleva un incremento importante de la demanda de tránsito, de transporte, de agua, drenaje, electricidad y telecomunicaciones, no se está acompañando de la reestructuración y ampliación de la infraestructura. En consecuencia se está gestando un problema grave de acumulación de déficits, tanto en la capacidad vial y de transporte como en la del suministro y distribución de agua y drenaje.

Las ventajas de localización junto con otros factores y tendencias, pueden aprovecharse para reconvertir la zona central del municipio en un “destino” que aloje una amplia diversidad de atractivos y usos del suelo en beneficio del bienestar, las oportunidades económicas, culturales y recreativas de su población.

El proceso de envejecimiento de la población del país, de la región y del municipio, genera demanda de “vivienda urbana”. También el mayor número de miembros con ingresos medios y altos ejercen la demanda de este tipo de vivienda que algunas zonas del municipio pueden aprovechar, en función de su localización estratégica en la región y las posibilidades de transformación de su zona central.

Otro factor aprovechable es el propio congestionamiento vial que experimenta la región, que está requiriendo ser reestructurada con el establecimiento de nuevos centros regionales de servicios y actividad económica cercanos a las áreas en las que reside su población.

Tlalnepantla, por su localización y por el inevitable proceso de cambio de uso a que está sujeto, ofrece condiciones propicias para el alojamiento de un Centro Urbano Regional Metropolitano para el noroeste del Valle de México.

Las empresas y los profesionistas que operan en la zona noroeste del Área Metropolitana, son un importante mercado potencial para el desarrollo de un Centro Urbano Administrativo y Comercial cercano a sus áreas de operación, que esté bien planificado, accesible, con áreas adecuadas de estacionamientos y con usos complementarios.

Otro factor aprovechable es la estructura que tiene la tenencia de la tierra en el Centro de Tlalnepantla. Por tratarse de una zona de origen industrial, en su lotificación predominan los lotes de grandes superficies que facilitan su transformación en un centro moderno, comercial y administrativo.

Además, esta zona ya cuenta con elementos para este cambio como hoteles, oficinas privadas, las oficinas de Gobierno Municipal, la Catedral y su sistema de plazas.

El proceso de transformación de la zona central del municipio de industrial a comercial-administrativa es inevitable. Pero, el resultado de ese proceso será muy diferente si se deja que ocurra sin un proyecto y un proceso racional que lo conduzca y optimice o si se planifica, se promueve y se conduce para optimizar su desarrollo en beneficio de la Región, del Municipio, de los actuales propietarios de la tierra y de la población que habrá de acudir a sus centros de empleo y hacer uso de sus servicios, vialidades, estacionamiento y espacios públicos.

La diferencia será entre la dificultad de acceso, el congestionamiento, la anarquía, la falta de estacionamiento, la insuficiencia de las banquetas y vialidad, la ausencia de espacios verdes, la escasez de agua, los encharcamientos y los apagones. O bien, la conformación gradual de un corazón urbano accesible, con vialidades continuas, banquetas amplias y arboladas, plazas y zonas peatonales articuladas propicias para el encuentro, la convivencia social, el comercio y el entretenimiento; con áreas de estacionamiento accesibles y suficientes, con arquitectura de alta calidad y una diversidad de usos complementarios y compatibles que fortalezcan notoriamente su atractivo y rehabilitación.

El objetivo de este proyecto consiste en transformar el área central del municipio en un Centro Urbano Regional comercial corporativo y de servicios de alcance regional que aproveche la demanda de servicios de una población de aproximadamente 5 millones de habitantes y numerosas empresas establecidas en la zona norponiente del Valle de México.



Esta transformación incrementará sustancialmente el valor de la tierra en el área central, generará empleos y servicios cercanos para la población del municipio, fortalecerá las finanzas públicas del municipio y del Estado. Reducirá el tiempo y costos de traslado de la población del norponiente del área metropolitana, contribuyendo a la reducción de su congestión y contaminación ambiental.

A pesar de su alto grado de urbanización el 21.47% del territorio del municipio esta compuesto de espacios abiertos. Dentro de estos espacios abiertos destacan, el área de conservación de la Sierra Guadalupe y los vasos reguladores “Carretas” y “Fresnos” con 100-16-23 has.

La presión demográfica y la falta de uso propician la ocupación gradual irregular y la pérdida del área de conservación de la Sierra de Guadalupe. En tanto no se asigne efectivamente un uso a esta área, será muy difícil y costoso evitar su ocupación ilegal.

Con base en las consideraciones anteriores y al dinamismo de transformación a que esta sujeto el territorio municipal, las autoridades municipales han considerado necesaria la presente Actualización de Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

3 EVALUACION DEL PLAN VIGENTE

3.1 EVOLUCION DEL DESARROLLO URBANO A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL PLAN

- El Plan Municipal de Desarrollo Urbano del 2003 se ha visto rebasado por la importancia a nivel Regional que tiene el Municipio de Tlalnepantla y a diversos Proyectos de Infraestructura que se están realizando o se realizarán a corto plazo, como son el paso del Tren Suburbano y la construcción del segundo nivel sobre la Autopista México-Querétaro; a la terciarización de su economía y a los constantes cambios de uso de suelo de predios de tipo Industrial a Comercial y de Servicios, y de tipo habitacional a usos mixtos. Dicho Plan no previó dichas transformaciones y el impacto tan significativo que están generando.
- La falta de una normatividad clara respecto a los cambios de uso de suelo en colonias habitacionales ha ocasionado que muchas de ellas se estén transformando en zonas comerciales, sin estacionamientos y sin una imagen urbana adecuada, lo que ha provocado el descontento de los vecinos de esas colonias y crecientes problemas de congestión.
- El cambio de uso de suelo de habitacional a mixto con zonas de talleres y de comercio local dentro de zonas habitacionales de tipo popular se ha dificultado, lo que perjudica la actividad principal de dichas colonias y la forma de sustento de sus habitantes.
- El Plan actual propone la incorporación de una parte del pueblo de Tepeolulco a la mancha urbana lo cual alentaría el crecimiento urbano de esta zona provocando que más de la mitad de la Sierra de Guadalupe desapareciera dentro de la zona oriente del municipio.
- Dentro de la Sierra de Guadalupe se han ido desarrollando asentamientos humanos irregulares, en las partes más altas, lo cual dificulta y encarece la dotación de servicios públicos para dichas zonas y reduce el área del Parque Estatal en detrimento del medio ambiente.
- Dentro de las Zonas Históricas como es el caso de la zona centro de Tenayuca el Plan vigente permite usos de suelo de Centros de Barrio, con viviendas desde 60 m², con su respectivo comercio. Con esta superficie no se podría cumplir con las normas mínimas de estacionamiento y se contribuiría en el establecimiento del comercio desorganizado.
- Dentro de los usos habitacionales de densidad media se permiten despachos y consultorios integrados a la vivienda. Esta norma ha ocasionado el descontento de los colonos de las zonas residenciales.
- En la zona de San Lucas Tepetlaco se establece un uso de suelo Mixto de alta intensidad, permitiendo hasta 6 niveles con viviendas de un mínimo de 60 m². Dada la infraestructura con la que cuenta la colonia, así como la ya saturada vialidad por la circulación y el estacionamiento para el comercio, el uso propuesto no puede generalizarse y debe condicionarse a la oferta necesaria de estacionamiento.



- Entre la Autopista México-Querétaro y la Vía Gustavo Baz, al nor-orienté del municipio se propone un Corredor Urbano de alta intensidad sobre la colonia La Azteca, la Unidad Habitacional Barrientos y los predios baldíos existentes. Debido a su localización entre estas dos vías, a su topografía, a la dificultad de acceso y al alto flujo vehicular que genera, no es recomendable dicho uso.
- En el Plan vigente se mantiene el uso Industrial de tipo pesado dentro de la zona centro de Tlalnepantla, lo cual es insostenible ante la tendencia que se presenta en esta zona de cambio de uso de suelo al tipo comercial y de servicios.
- Las propuestas para la ampliación de la infraestructura que se hacen en el Plan vigente no han sido realizadas y se están replanteando el presente Plan.
- Por otra parte, el Plan no propone directrices para la generación de una imagen urbana propia, así como mecanismos para impulsar las zonas de Tenayuca y Santa Cecilia como zonas históricas y arqueológicas; ni la revitalización del Centro Tradicional de Tlalnepantla.
- No se plantean las acciones conjuntas en coordinación con el Distrito Federal, en cuanto a infraestructura vial para dar continuidad a los proyectos propuestos hasta la zona orienté del municipio

3.2 RESULTADO DE LAS POLÍTICAS Y ACCIONES SECTORIALES

Las políticas establecidas por el Plan vigente no han propiciado el reordenamiento urbano, por el contrario han provocado conflictos en zonas habitacionales de carácter residencial, quienes ven trastocado su estilo de vida al permitirse usos de suelo incompatibles con el uso habitacional.

Asimismo, en materia de vialidad no contempla obras concluyentes que vislumbren una solución a los graves conflictos en esta materia.

El Plan no propone directrices para la generación de una imagen urbana propia, así como tampoco mecanismos para impulsar las zonas de carácter histórico, cultural y turístico como son las zonas de Tenayuca y Santa Cecilia. No se considero la evaluación en cuanto a la utilización del suelo en la zona centro, en donde los usos industriales han venido disminuyendo, haciéndose necesario nuevas propuestas para la ocupación del suelo.

La asignación de usos de suelo habitacional a las zonas comprendidas dentro del Parque Estatal Sierra de Guadalupe, creada mediante Decreto en el año de 1976 ha ocasionado el crecimiento desmedido de estas zonas, con la consecuente necesidad de servicios , los cuales se brindan a altos costos de operación

3.3 FACTORES Y LIMITANTES

No se consideró una propuesta para los grandes predios industriales que se han quedado sin actividad económica, incrementándose el número de predios baldíos con la consecuente desaceleración económica.

No se consideraron los impactos causados por el proyecto del segundo piso en Periférico, ni por la puesta en operación del tren Suburbano.

Lo usos del suelo con poca altura son propicios para ciertas zonas del municipio, sin embargo esta misma característica ha frenado el desarrollo en otras áreas como en la zona industrial y en la zona centro cuyos usos son tendientes a la prestación de servicios.

Se han permitido los asentamientos humanos en la zona de la Sierra de Guadalupe, la cual está considerada como Parque Estatal, creado mediante Decreto del Ejecutivo del eEstado y publicado en Gaceta de Gobierno con fecha 10 de agosto de 1976, siendo que no ha existido ordenamiento posterior que revoque dicho Decreto, el cual determina que se “establece la prohibición de realizar nuevas construcciones dentro del Parque que obstaculicen su funcionamiento”.

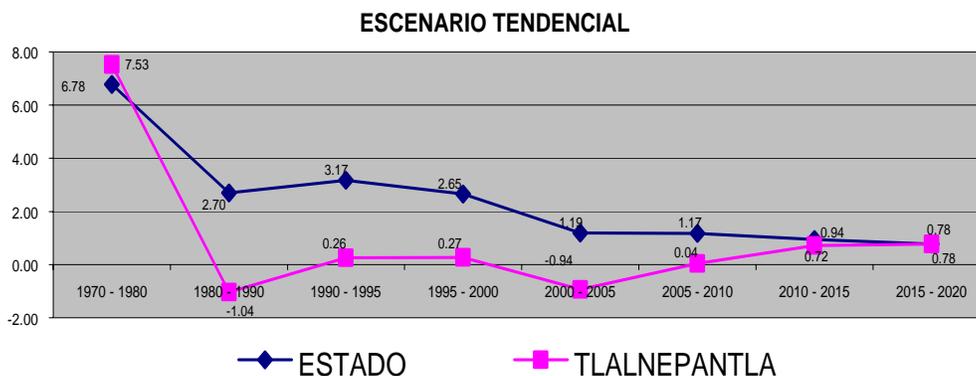


4 PROSPECTIVA

4.1 ESCENARIO TENDENCIAL

De mantenerse la dinámica económica y social identificada, se estima que el Municipio presentará el siguiente escenario poblacional:

Grafico E-1 Tasas de crecimiento de la población.



Fuente: Cálculos del Consejo Estatal de Población COESPO.

Tabla E-1 Proyecciones de Crecimiento Poblacional según COESPO.

Periodo	TCMA	Población	Incrementos de Población
1970-1980	7.53	778,173	
1980-1990	-1.04	702,807	-75,366
1990-1995	0.26	713,143	10,336
1995-2000	0.27	721,415	8,272
2000-2005	-0.94	683,808	37,607
2005-2010	0.04	685,226	1,418
2010-2015	0.72	710,240	25,014
2015-2020	0.78	738,262	28,022

Fuente: TCMA: Tasa de Crecimiento Media Anual
Cálculos del Consejo Estatal de Población COESPO.

De mantenerse la dinámica económica y social actual, el municipio aumentará su población de 683, 808 habitantes a aproximadamente 738,262 habitantes para el año 2020, según información proporcionada por COESPO.

El cambio de usos del suelo de su área central de usos predominantemente industriales a usos más intensivos de comercio y servicios, saturará en poco tiempo la capacidad de su infraestructura vial, hidráulica y eléctrica.

El incremento de la población de los municipios aledaños incrementará el volumen de tránsito sobre las avenidas que cruzan al municipio, congestionándolas. Continuará el cambio de uso del suelo de los predios colindantes con estas avenidas, de uso habitacionales a comerciales, propiciando el estacionamiento de vehículos en la vía pública y el cruce de peatones que inducirá a colocar "topes" en las avenidas, dificultando y reduciendo la velocidad promedio del tránsito vehicular y aumentando el riesgo de accidentes.



Los espacios verdes de la Sierra de Guadalupe se irán perdiendo gradualmente, ocupándose con asentamientos irregulares cuyos habitantes presionarán a las autoridades con la solicitud de infraestructura y servicios, cuya introducción en dichas zonas resultará muy costoso.

4.2 MARCO DE PLANEACION: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES.

Dentro del marco de planeación deberán contemplarse las siguientes acciones estratégicas aplicables a la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz:

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (2007-2012).

- Reaprovechamiento de la infraestructura urbana y su equipamiento existente.
- Generar un mayor dinamismo del mercado de vivienda seminueva y usada, y asistir para el desarrollo de un mercado eficiente y activo de vivienda para arrendamiento.
- Promover el mejoramiento de la vivienda existente y las condiciones para impulsar vivienda progresiva y la producción social de vivienda, mediante nuevas alternativas de productos financieros y apoyos para la población de menores ingresos.
- Promover que la infraestructura y los servicios que se ofrezcan sean más eficientes y satisfagan de mejor forma las demandas sociales.
- Fortalecer las áreas de planeación de las dependencias y entidades gubernamentales, así como la capacidad institucional para identificar, formular y preparar proyectos de inversión.
- Brindar mayor certidumbre jurídica para promover una mayor participación del sector privado en el desarrollo de la infraestructura y perfeccionar los esquemas de financiamiento para potenciar la inversión en el sector.
- Dar un seguimiento eficaz al desarrollo de proyectos en todas sus etapas, para identificar y controlar de manera oportuna los factores que puedan poner en riesgo su ejecución.
- Ampliar la cobertura de los transportes en todas sus modalidades, modernizar la infraestructura y proporcionar servicios confiables y de calidad para toda la población.
- Revitalizar el transporte ferroviario de pasajeros y continuar impulsando proyectos de trenes suburbanos o interurbanos, aprovechando la infraestructura existente.
- Desarrollar la infraestructura requerida para la prestación del servicio de energía eléctrica con un alto nivel de confiabilidad, realizando inversiones que permitan atender los requerimientos de demanda en los diversos segmentos e impulsando el desarrollo de proyectos.
- Tratar las aguas residuales generadas y fomentar su reutilización, así como el intercambio de agua de primer uso por agua residual tratada.
- Incrementar la cobertura de agua potable y alcantarillado para todos los hogares mexicanos, así como lograr un manejo integrado y sustentable del agua en cuencas y acuíferos.
- Expandir la capacidad de tratamiento de aguas residuales en el país y el uso de aguas tratadas.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO (2008).

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano considera dentro de sus objetivos y políticas las siguientes acciones:

- Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo, orientando el crecimiento hacia zonas más aptas para usos urbanos, de acuerdo a las condiciones naturales del territorio y a una factibilidad para dotarlas de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Fortalecer la infraestructura estratégica de la entidad, fundamentalmente la relacionada a las comunicaciones, agua potable, drenaje y energía eléctrica como detonadora del desarrollo socioeconómico de la entidad.
- Impulsar el desarrollo urbano ordenado para coadyuvar a la sustentabilidad ambiental y protección a la biodiversidad, así como reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos a situaciones de riesgo.



- Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones materiales que permitan el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales.
- Estrechar la colaboración en materia de desarrollo urbano con los municipios del estado y las entidades federativas de la región centro del país.

Para el sistema urbano regional del Valle Cuautitlán Texcoco se proponen las siguientes líneas de estrategia:

- Desalentar la expansión metropolitana principalmente hacia los municipios conurbados al poniente y oriente de la ZMVM, alojando el crecimiento natural en los centros de población existentes, redensificándolos y consolidándolos.
- Estructurar el crecimiento urbano de los municipios del Valle Cuautitlán Texcoco mediante la integración de esquemas que privilegien la óptima utilización del espacio urbano, y la mezcla de usos del suelo ocupándolo en forma intensiva y promoviendo el crecimiento vertical.
- Priorizar la canalización de inversiones para la introducción y modernización de infraestructura y la creación de equipamientos regionales, principalmente orientándolas hacia las ciudades estructuradoras del ordenamiento territorial del valle.
- Redensificar y reactivar las zonas urbanas centrales, en las que se generen oportunidades para desarrollar actividades económicas y comerciales, así como para reconvertir las zonas industriales que por mantenerse en áreas urbanas ya presentan problemas de funcionamiento, aprovechando las ventajas de accesibilidad y la infraestructura existente.
- Propiciar la conectividad vial e impulsar la construcción de sistemas de transporte masivo, principalmente con el uso de trenes y de autobuses articulados de combustión limpia, que circulen en carriles confinados.
- Mejorar la imagen urbana de los centros de población, privilegiando la generación de espacios públicos de convivencia social y de áreas verdes.
- Promover la competitividad urbana, mediante la creación de las condiciones urbanas que permitan la multiplicación de las actividades productivas y la generación de empleo, a través de la previsión de áreas suficientes para usos industriales, comerciales y de servicios, para revertir la tendencia a las "ciudades dormitorio".
- Establecer políticas de estricto control en las áreas naturales protegidas y decretadas; en las áreas con actividades agropecuarias y forestales de alta productividad; y en las zonas de recarga y/o abastecimiento de agua.
- En la Sierra de Guadalupe preservar las áreas naturales de valor ambiental y los espacios verdes para recreación y convivencia social, contrarrestando las presiones de crecimiento.

PLAN REGIONAL DEL VALLE DE CUAUTITLAN-TEXCOCO (2005).

En congruencia con los objetivos del Plan Regional del Valle de Cuautitlán- Texcoco se encuentran las siguientes políticas:

- Definir y normar el uso de suelo en las áreas en las que la urbanización debe ser restringida para mantener los espacios abiertos que se requieren para la recarga hidráulica de los manto acuíferos, la delimitación del área urbana y el equilibrio ecológico de la región.
- Propiciar el desarrollo de alta densidad en las áreas urbanas, con el propósito de reducir los costos de la infraestructura, propiciar la conservación de mayores espacios abiertos, reducir la demanda de transporte y propiciar la disponibilidad y la operación eficiente del transporte público.
- Aplicar medidas efectivas para la conservación de las áreas de recarga acuífera y valor ecológico, de tal forma que se minimicen los requerimientos de inversión, control y vigilancia por parte de las autoridades para conservarlas.
- Propiciar la concentración de los servicios públicos y comerciales en conjuntos integralmente planeados.
- Asegurar la conservación de los espacios abiertos de alto valor y vulnerabilidad ambiental.
- Propiciar el uso racional, el tratamiento y la reutilización del agua.
- Conformar una estructura física que propicie el establecimiento de usos del suelo, actividades económicas, servicios y equipamiento con funciones regionales metropolitanas.



- Desalentar y controlar el crecimiento de aquellos municipios que ya están conurbados y en buena medida saturados y que forman un continuo urbano. En ellos se propone impulsar el esquema de “ciudad dentro de la ciudad”, que implica crear nuevas centralidades y complementar las actividades actuales, que son fundamentalmente habitacionales, fortaleciendo la mezcla de actividades compatibles, aumentando las oportunidades de empleo y equipamientos y contribuyendo a reducir las necesidades de transporte, para lograr la disminución de movimientos poblacionales y la contaminación ambiental.
- Las áreas naturales protegidas se consideran, de manera prioritaria como áreas no urbanizables, donde se mantendrá un estricto control al desarrollo urbano.
- Promover la forestación en la zona de la Sierra de Guadalupe, previéndose un estricto control del desarrollo urbano.
- Controlar y estructurar el desarrollo urbano de los municipios de Naucalpan, Tlalnepantla de Baz, Atizapan de Zaragoza y Nicolás Romero.
- Se protegerá de manera selectiva a industrias y actividades productivas que generen empleo, consuman poca agua y suelo, sean rigurosamente compatibles y respetuosas del medio ambiente y cuenten con posibilidades de éxito en los mercados interno e internacional.
- Se requiere fortalecer la presencia de los municipios del Valle de Cuautitlán – Texcoco en el sector servicios.
- Promover el mejoramiento de la vivienda en las áreas urbanas deprimidas.
- Gestionar el apoyo del Gobierno Federal para ejecutar Macroproyectos de agua y saneamiento, como la conclusión del microcircuito en el tramo Tlalnepantla-Ecatepec.
- Diseñar la futura estrategia de dotación de agua a los municipios a partir de la viabilidad de las acciones y obras que se plantean.
- Reducir los rezagos en materia de infraestructura de drenaje y alcantarillado, mediante la construcción y conclusión de redes, así como establecer acciones para su mantenimiento eficaz y oportuno.
- Instrumentar un programa de plantas de tratamiento y reuso de las aguas negras que se generan o pasan por la región.
- Construcción de vialidad Cola de Caballo y Río de los Remedios.
- Privilegiar el transporte masivo de personas y bienes por sobre la movilización de vehículos.
- Definir y asegurar a corto plazo los derechos de vía para la integración del sistema de transporte masivo.

4.3 PERSPECTIVA DE DESARROLLO ECONOMICO

4.3.1 Potencial y Condicionantes del Desarrollo

La ubicación estratégica del municipio dentro de la región noroeste del Área Metropolitana, la inevitable migración de los usos industriales que ocupan la zona central del municipio, la calidad de su centro histórico, el crecimiento de la población de las delegaciones y municipios circundantes, el propio congestionamiento vial y la próxima entrada en operación del transporte suburbano, son condicionantes propicias para la transformación de la zona central del municipio en un centro regional comercial y de servicios adecuadamente planeado y estructurado.

El arraigo y el sentido de pertenencia que tienen los habitantes de la mayoría de las colonias habitacionales del municipio y la calidad de la urbanización de dichas colonias, permitirán la conservación y mejoramiento gradual de dicha calidad a través de programas de forestación y mejoramiento de los servicios y de la imagen urbana, con la participación de los vecinos.

La localización estratégica del municipio en la región y los cambios en la estructura de su población propiciarán el desarrollo de conjuntos y edificios habitacionales de nivel medio y de alta densidad que fortalezca la base económica y fiscal del municipio.



El activo inmobiliario que tiene el municipio, el Gobierno Federal y Ferrocarriles Nacionales en la zona, permitirán el desarrollo de proyectos estratégicos y espacios abiertos que contribuyan a la reestructuración y funcionamiento de la entidad.

Por otra parte el crecimiento futuro del municipio esta determinado y limitado por la escasa disponibilidad de suelo urbanizable lo que hace indispensable la redensificación de los espacios en donde sea viable, siempre condicionado a la disponibilidad de agua potable y la suficiencia en su estructura vial.

4.3.2 Acciones requeridas para el desarrollo.

Para lograr la imagen objetivo propuesta se llevarán a cabo las siguientes acciones:

- a) Concertar y adquirir los derechos de vía para la construcción del sistema vial primario propuesto.
- b) Condicionar la autorización de nuevas construcciones al cumplimiento de las normas a las que se refiere el inciso 6.2 de este programa.
- c) Concertar y asegurar los fondos para la ejecución de cada uno de los elementos del sistema vial primario propuesto.
- d) Llevar a cabo la construcción y rehabilitación del sistema de circulaciones peatonales y paraderos de autobuses.
- e) Concertar con los concesionarios la reestructuración del sistema de transporte público dentro del Municipio y llevar a cabo la construcción de las obras complementarias de apoyo para eficientar su operación.
- f) Convocar a los propietarios de la zona central y acordar el procedimiento para la formulación y ejecución del proyecto de reestructuración y desarrollo de dicha zona central.
- g) Llevar a cabo la elaboración de los Planes Sectoriales de Vialidad y Transporte, así como el de Agua Potable, Drenaje e Infraestructura.

4.3.3 Escenario Urbano

Tlalnepantla es y será un municipio totalmente urbano con un 21.07% de su territorio destinado a espacios abiertos, dentro de los cuales destaca el Parque de la Sierra de Guadalupe. Dicho parque será habilitado con caminos, instalaciones recreativas forestadas y regadas con aguas tratadas provenientes del emisor poniente. Será el equivalente al Parque de Chapultepec para la Zona Norte del Valle de México.

El sistema vial primario del municipio será reestructurado dando continuidad, jerarquía y articulación a sus componentes para asegurar la fluidez, tanto del tránsito de paso como interno.

Las principales vialidades primarias contarán con carriles exclusivos para el transporte público de superficie.

La zona central del Municipio será reconvertida en el Centro Urbano Regional del Noroeste del Valle de México. Se reestructurará su sistema vial para dar fácil acceso a los comercios, oficinas y restaurantes, templos, centros de entretenimiento y edificios departamentales que lo conformaran.

La avenida Sor Juana Inés de la Cruz se transformará en un paseo peatonal, flanqueado por restaurantes, comercios, oficinas y centros de entretenimiento que aseguren su vitalidad durante las horas y días de trabajo, y en las tardes y días feriados. Será un centro de encuentro y convivencia social propicio para la actividad comercial.

Partirá de una torre insignia de 30 a 40 pisos, que le dará remate al Poniente, en el cruce con la autopista México-Querétaro hasta el Centro Histórico y su sistema de plazas. Del Centro Histórico continuará a través de la colonia San Javier hasta la estación de transferencia y la Terminal del Tren Suburbano.



En la parte norte de la zona central continuarán operando industrias manufactureras de alto valor agregado y se establecerán centros educativos de nivel superior, centros de salud y centros estratégicos de distribución y procesamiento que aprovecharán la localización estratégica.

Las zonas industriales al sur y norte de la zona central, se modernizaran par alojar industrias de alta tecnología y uso intensivo de mano de obra especializada.

Algunas de las zonas habitacionales originalmente unifamiliares entrarán en un proceso de densificación atendiendo a la evolución de la demanda y del valor de la tierra. Dicho proceso de cambio estará condicionado a la construcción de edificios condominiales de estacionamiento y a la reestructuración de las circulaciones e instalaciones vehiculares y peatonales para el transporte público.

Estos cambios de uso y de densidad irán acompañados de la reestructuración y renovación de la infraestructura hidráulica, sanitaria, de energía y de telecomunicaciones, que se aprovechara en la mayoría de los casos para hacerla subterránea y reducir su vulnerabilidad.

De acuerdo al escenario prospectivo previsto, la población del municipio se incrementará a través del proceso de densificación y aprovechamiento racional del suelo, de la localización y de la reconstrucción de la infraestructura.

Se prevé que de 683,808 habitantes que tenía el municipio en el año 2005, pasará a 710,240 habitantes en el año 2015, previendo que el crecimiento de la población continúe hasta el año 2020. Considerando las densidades propuestas en el plano E-2 Estructura Urbana y Usos de Suelo, las superficies existentes por uso, el numero de habitantes por hectárea según el uso, la redensificación de algunas zonas estratégicas dentro del municipio y suponiendo un cambio en la dinámica poblacional debido al desarrollo del Nuevo Centro Urbano Regional, cuyo desarrollo impactará la dinámica poblacional, se considera un aumento de la población a 738,262 habitantes para el año 2020. Esta población será la que se considere como máxima para el presente Plan, con el fin de que no se vean rebasadas las políticas y estrategias como resultado de un crecimiento mayor.

Se prevé que continuará el cambio estructural de la composición de la población por edades, reduciéndose la población de menor edad y aumentando su edad promedio, en tanto continuará reduciendo el número de miembros por familia. Estos procesos demográficos ejercerán una demanda importante de viviendas que deberá aprovecharse para mejorar y consolidar la estructura y la imagen urbana del municipio.

El crecimiento demográfico vendrá acompañado de un crecimiento de las fuentes de trabajo, fundamentalmente en el sector terciario propiciado por la creación del Centro Urbano Regional Proyectado.

Tabla E-2 Proyecciones de Crecimiento Poblacional.

Periodo	TCMA	Población	Incrementos de Población
1970-1980	7.53	778,173	
1980-1990	-1.04	702,807	-75,366
1990-1995	0.26	713,143	10,336
1995-2000	0.27	721,415	8,272
2000-2005	-0.94	683,808	-37,607
2005-2010	0.04	685,226	1,418
2010-2015	0.72	710,240	25,014
2015-2020	0.78	738,262	28,022

Fuente: Cálculos del Consejo Estatal de Población COESPO.

4.3.4 Imagen Objetivo

Las condiciones son propicias para que Tlalnepantla se reconvierta y consolide como una zona urbana de alta calidad, con un alto grado de productividad y autosuficiencia económica.



Se establecerá una estructura urbana clara y eficiente mediante la integración de un sistema vial primario articulando, ampliando y dando continuidad a las vialidades existentes; construyendo algunos tramos nuevos y entronques.

Con base en el mejoramiento vial, se reestructurará el sistema de transporte público interconectado con la estación del metro Rosario y con las estaciones del tren suburbano. Se construirán bahías y paraderos y se rehabilitará e integrará el sistema de circulación peatonal incluyendo banquetas y pasos a desnivel con rampas para el cruce de avenidas.

La integración del sistema vial y de transporte mejorará el acceso a las oportunidades de trabajo y de servicios localizados dentro y fuera del municipio; evitará el tránsito de paso por algunas de las zonas habitacionales, las que rescatarán y consolidarán su carácter residencial.

Se llevarán a cabo programas de mejoramiento en cada una de las colonias y zonas habitacionales con la participación y cooperación de los vecinos. De acuerdo a lo que éstos acuerden con las autoridades, se introducirán o rehabilitarán las redes de agua y de drenaje, se detectarán y corregirán las fugas de agua, se rehabilitarán y reforestarán las calles, los parques y las banquetas.

Se habilitarán paraderos para el transporte público y se definirán con los vecinos. Se adoptarán y aplicarán normas de imagen urbana con base en las cuales se llevarán a cabo programas integrales de forestación y mejoramiento de fachadas adoptando una imagen renovada que refleje la nueva etapa.

Se evitará la invasión de las áreas habitacionales con usos comerciales incompatibles, los que quedarán delimitados en zonas comerciales y de uso mixto normados, que dispongan de estacionamiento y provean de servicios cercanos a las áreas habitacionales.

Se rehabilitarán, reforestarán y remodelarán los espacios públicos, incluyendo las plazas de la zona centro, las áreas verdes de las colonias y las zonas arqueológicas.

Se habilitará y forestará la Sierra de Guadalupe para convertir sus espacios abiertos en un parque regional para el norte del Área Metropolitana, como lo es Chapultepec para la zona central.

La zona central del municipio, dejará de ser una zona predominantemente industrial para convertirse en el Centro Urbano de la Región Noroeste del Valle de México que contribuya a fortalecer la autosuficiencia económica de la zona norponiente del Valle de México.

El fortalecimiento de la autosuficiencia económica de esta zona tendrá entre sus principales objetivos el de reducir la demanda y la longitud de los trayectos que su población debe recorrer para acudir a los servicios y fuentes de trabajo localizados fuera de la región. Además de reducir los costos y tiempos de traslado para su población, esta medida reducirá el congestionamiento del sistema vial y de transporte del resto de la región, contribuirá a reducir los costos de operación de sus empresas e instituciones y ampliará el acceso de la población de la zona a las oportunidades de empleo, cultura, recreación, consumo y salud, contribuyendo con ello a su desarrollo y bienestar.

Este centro será de uso mixto, contendrá usos comerciales, hoteles, restaurantes, oficinas públicas y privadas y centros de entretenimiento. Se extenderá desde la Autopista México-Querétaro al poniente, hasta la estación del tren suburbano en el oriente.

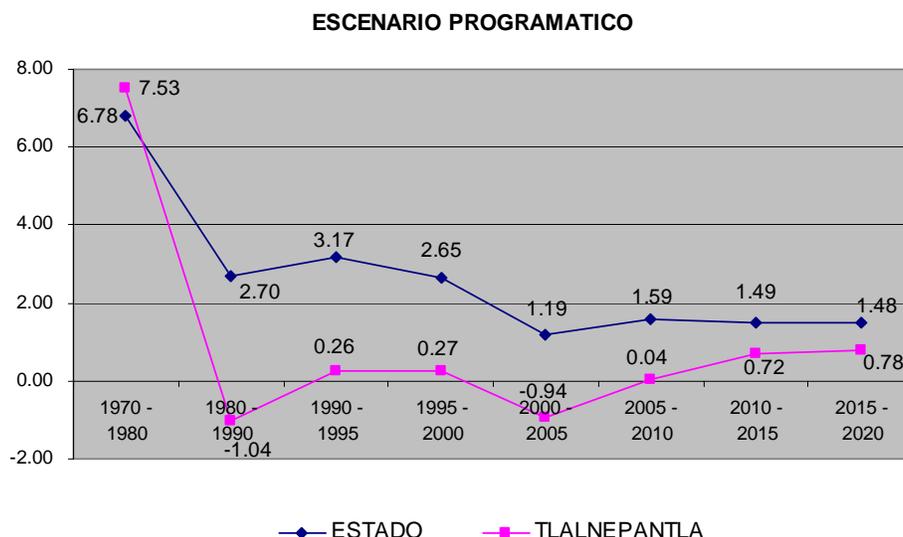
4.4 ESCENARIO PROGRAMÁTICO



4.4.1 Escenarios poblacionales.

La información sobre proyecciones de población proporcionada por COESPO considera que el Municipio aumentará su tasa de crecimiento en los siguientes veinte años, llegando a contar con una población de 738,262 habitantes para el 2020; esto es 54,454 habitantes más que lo que tiene actualmente.

Grafico E-2 Tasas de crecimiento de población.



Fuente: Cálculos del Consejo Estatal de Población COESPO

Tabla E-3 Proyecciones de Crecimiento Poblacional.

Periodo	TCMA	Población	Incrementos de Población
1970-1980	7.53	778,173	
1980-1990	-1.04	702,807	-75,366
1990-1995	0.26	713,143	10,336
1995-2000	0.27	721,415	8,272
2000-2005	-0.94	683,808	-37,607
2005-2010	0.04	685,226	1,418
2010-2015	0.72	710,240	25,014
2015-2020	0.78	738,262	28,022

TCMA: Tasa de Crecimiento Media Anual
Fuente: Cálculos del Consejo Estatal de Población COESPO.

El crecimiento de población planteado en estas proyecciones, se encuentra sustentado en los usos de suelo que se proponen en el presente Plan, considerando la densidad máxima de habitantes por hectárea que podrá existir en cada zona y de cada uso, sin que esto signifique una saturación de la infraestructura existente.

Como se puede observar en la Tabla E-4, se prevé que el crecimiento de la población continúe hasta el año 2020. Este crecimiento aumentará paulatinamente hasta el 2010 y posteriormente observaremos un crecimiento mayor hasta el 2015. A partir de este momento se han comenzado a desarrollar las primeras etapas del Nuevo Centro Urbano Regional, es de esperar que el crecimiento de población se empiece a recuperar de forma gradual, conforme vayan aumentando las fuentes de empleo que conlleva la remodelación de la zona centro y se inicie la redensificación de las zonas habitacionales aledañas a dicho Centro Urbano Regional.

4.4.2 Requerimientos totales de Equipamiento Urbano.



Como se puede observar en la Tabla E-3, para 1980 el Municipio de Tlalnepantla tuvo una población de 778,173 habitantes y para el año 2005 de 683,808. Esta reducción en su población ha provocado un superávit de equipamiento.

De acuerdo a la población prevista y al equipamiento con el que ya cuenta el municipio de Tlalnepantla, se prevé la necesidad del siguiente equipamiento:

Tabla E-4 Requerimientos de equipamiento

Elemento	UBS	UBS requerido	m2 de terreno por UBS	Superficie requerida
Biblioteca pública	silla	334	11	3,758
Museo	m2	1	333	333
Centro Cultural	m2	1	3,125	3,125
Auditorio municipal	butaca	357	6	2,142
Central de Abastos	local	826	30	24,780
Superficie requerida total		1519		34,138

Fuente: Tabla elaborada por el consultor

4.4.3 Requerimientos totales de Servicios.

Según la información proporcionada por la Comisión del Agua del Estado de México, para el año 2020 el caudal ofertado por el sistema Cutzamala y pozos para el municipio será de 3,132 litros por segundo.

Actualmente la dotación es de 357 litros por habitante por día. Esta dotación es muy elevada y se debe principalmente a la falta de educación para el cuidado del agua y a las numerosas fugas que se encuentran a lo largo del territorio municipal. Será necesaria la reducción de esta dotación mediante el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura, así como la instrumentación de sistemas de ahorro en las zonas donde se permita la redensificación. Para el presente análisis se considerara una dotación de 300 litros por persona por día, sin embargo será necesario lograr que dicho consumo se reduzca a un máximo de 250 litros por persona por día.

Tabla E-5 Requerimientos de servicios.

SERVICIO	NORMA	UNIDADES	CANTIDAD
Agua Potable _1/	300 lts/hab/día	LITROS	248,294,100
		m ³	248,294
		Lts/seg	2,873
Desalojo de aguas residuales _2/	0.8 consumo _2/	LITROS	198,635,280
		m ³	198,635
		Lts/seg	2,299
Energía Eléctrica	68 kw/ha/día	KVA	56,279

Nota: _1/ Se refiere al Gasto Medio Diario
_2/ Considerando el 80 % del consumo.

Fuente: Tabla elaborada por el consultor



Como se puede observar en la tabla anterior la dotación necesaria de agua potable para la población estimada para el 2030 será de 2,873 lts/seg y se estima que la dotación para el año 2020 que podrá proporcionar CAEM será de 3,132 lts/seg, con lo que queda un superávit de 259 lts/seg. Las aguas residuales ascenderán a 2,299 lts/seg, por lo que es indispensable prever su tratamiento.

5. POLITICAS

5.1 POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO

5.1.1 Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano.

Tlalnepantla es un municipio que no cuenta con reserva territorial para el crecimiento urbano, el cual solo podrá darse en los baldíos que se encuentran dentro de la zona urbana. Su principal dinámica en materia urbana se debe al reciclamiento del suelo, y a la densificación del mismo.

5.1.2 Políticas de aprovechamiento de suelo

- Propiciar la redensificación de las áreas urbanas subutilizadas que cuenten con la infraestructura adecuada o en donde sea viable la ampliación de la misma, para asegurar la preservación de espacios abiertos como la Sierra de Guadalupe, y reducir los costos de desarrollo y operación.
- Asignar a las áreas que deban permanecer abiertas usos que aseguren su conservación y aprovechamiento.
- Aprovechar predios baldíos en el interior del área urbana actual para el establecimiento de equipamiento faltante y estacionamientos públicos, sobre todo en la zona centro.
- Confinar los asentamientos irregulares ya establecidos sobre la Sierra de Guadalupe.
- Promover y facilitar el traslado de los comercios localizados en los corredores urbanos que se empiezan a formar en las zonas habitacionales hacia el Nuevo Centro Urbano Regional.
- Promover el mejoramiento de los corredores urbanos existentes mediante el cumplimiento de las normas establecidas al presente Plan de estacionamiento e imagen urbana, en el presente Plan.
- Propiciar el establecimiento de servicios cercanos y accesibles a las áreas habitacionales en subcentros distritales estratégicamente localizados con el fin de minimizar los desplazamientos y la conformación de nuevos corredores comerciales.
- Prohibir e impedir cualquier desarrollo o asentamiento que no garantice la infraestructura adecuada de dotación de agua, vialidad y recolección, tratamiento y disposición final de desechos sólidos y aguas residuales.
- Mantener y rescatar el carácter residencial de las zonas habitacionales ya consolidadas, evitando en lo posible el cambio de uso de suelo.

5.1.3 Políticas de preservación de Zonas No Urbanizables

- Forestar por lo menos el 50% de la superficie de los espacios abiertos y áreas verdes.
- Evitar el crecimiento urbano ilegal en zonas marcadas como no urbanizables.
- Propiciar el uso eco-turístico de las áreas de conservación (Sierra de Guadalupe).
- Evitar la extracción clandestina de flora y fauna de la Sierra de Guadalupe.
- Delimitar físicamente el Parque Estatal Sierra de Guadalupe con la terminación de la barda en todo su linderó.
- Evitar el crecimiento urbano sobre la cota 2350, decretada como Parque Estatal de la Sierra de Guadalupe.

5.1.4 Políticas de Integración e Imagen Urbana

- Promover e incentivar la forestación de las vías de circulación y el mejoramiento de distribuidores viales con las especies forestales adecuadas.



- Promover el agrupamiento urbano del equipamiento y el comercio en centros y subcentros de servicios estratégicamente localizados para conformar una estructura urbana funcional clara y atractiva.
- Aplicar una política de conservación y mejoramiento de las obras materiales y las construcciones que constituyen el patrimonio municipal histórico y cultural.
- Promover la implementación de un programa de remodelación y mantenimiento de fachadas sobre todo en la zona centro y colonias de tipo popular; así como reglamentar la colocación de anuncios publicitarios.
- Mejorar el pavimento de las vialidades y colocar el señalamiento vial necesario.
- Construir bahías de ascenso y descenso del transporte público y la colocación de mobiliario urbano; reordenar las rutas del transporte y reubicar en forma estratégica la localización de sitios para taxis.
- Aumentar y mejorar los sistemas de riego de espacios abiertos y áreas verdes que hagan uso de aguas residuales previamente tratadas.

5.2 POLÍTICAS SECTORIALES

- Dar prioridad al mejoramiento del acceso de la población de menor ingreso a las oportunidades de empleo, educación, cultura, consumo, salud y recreación.
- Dar prioridad al funcionamiento del transporte público sobre el transporte privado.
- Preservar y dar uso racional a las áreas de conservación.
- Mantener y rescatar el carácter residencial de las zonas habitacionales ya consolidadas, evitando en lo posible el cambio de uso de suelo.
- Dar uso pleno a la infraestructura existente.
- Evitar cambios de uso del suelo sin la instalación o adecuación de la vialidad e infraestructura y estacionamiento requerido.
- Crear espacios públicos propicios para la convivencia y el desarrollo del sentido de pertenencia e identidad con el Municipio.
- Aprovechar la localización estratégica del Municipio dentro de la región para generar fuentes de trabajo e ingresos para la población.
- Propiciar el establecimiento de usos del suelo que incrementen y fortalezcan la base y los ingresos fiscales del Municipio y del Estado.
- Evitar la ocupación irregular de los espacios abiertos asignándoles usos que aseguren su aprovechamiento, preservación y forestación.
- Limitar el crecimiento de “corredores urbanos comerciales” que propicien el estacionamiento y el congestionamiento de las vialidades primarias y el cruce conflictivo de cruces peatonales con la circulación vehicular, evitando la regularización de los comercios existentes que no cuenten con los cajones de estacionamiento mínimos que se marcan en el presente Plan.
- Evitar acceso directo a lotes desde los arroyos centrales de las vialidades primarias
- Establecer procedimientos que aseguren la coordinación entre las funciones sectoriales de las diversas dependencias estatales y municipales que se relacionan con el desarrollo urbano del Municipio.
- Propiciar la participación económica del sector privado en la solución de los problemas urbanos del Municipio y la creación de oportunidades de servicio, empleo y desarrollo para su población.
- Mantener y rescatar las zonas establecidas como de patrimonio.

El cambio de uso de suelo de la zona centro será gradual, de acuerdo a los requerimientos del mercado. Sin embargo, deben preverse y prepararse las condiciones para que dicho proceso de cambio ocurra racionalmente sin agravar los problemas de congestionamiento que ya afectan al municipio.

Para tal efecto será necesario:

- Reestructurar el Sistema Vial Primario, estableciendo los derechos de vía, construyendo, ampliando y dando continuidad a las vialidades.
- Establecer las normas y los mecanismos para asegurar que se genere la oferta de estacionamiento en la misma medida en la que se incrementa la demanda como resultado de los cambios de usos previstos.



- Integrar un sistema articulado de circulaciones peatonales y espacios públicos que propicien el desarrollo de las actividades comerciales, el traslado a pie, el uso cómodo y adecuado del transporte público y la convivencia social.
- Establecer las normas de uso del suelo que aseguren la compatibilidad entre diversos usos y el funcionamiento eficiente de la zona en su conjunto.
- Establecer y concertar los mecanismos de financiamiento para la obtención de los derechos de vía y los espacios públicos; para la ejecución de los estudios y proyectos y las obras de infraestructura que requiere el cambio de uso previsto.
- Concertar con los propietarios de la zona centro el procedimiento para la ejecución del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano antes de continuar otorgando licencias de cambio de uso, sin las previsiones necesarias.
- Establecer un instrumento que permita captar y aplicar equitativa y objetivamente los recursos que se requieren para la reestructuración urbana de la zona centro.
- Por el incremento sustancial del valor de los inmuebles que generará el cambio de uso previsto en la zona centro, es posible que este se lleve a cabo acompañado de las obras de infraestructura que requiere, sin depender de la limitada capacidad de inversión del Sector Público. Para el efecto, deberán establecerse los mecanismos que aseguren los recursos requeridos a través de aportaciones para mejoras de acuerdo a la normatividad.

5.2.1 Regulación de la Tenencia de la Tierra.

- Dar prioridad a la generación de oferta legal de suelo y de vivienda mediante la redensificación de las zonas en las que sea viable para no alentar la irregularidad.
- Condicionar la regularización de la tenencia de la tierra a la aportación de recursos para la construcción de infraestructura y equipamiento que debió acompañar al proceso de poblamiento.
- Reubicar los asentamientos irregulares que se localicen sobre derechos de vía de la infraestructura, en zonas de conservación ecológica y en zonas de riesgo.
- Empezar programas de mejoramiento urbano de las áreas ya urbanizadas promoviendo su redensificación, la dotación de infraestructura, su reforestación y la previsión futura de áreas para el estacionamiento de vehículos.
- Procurar sustentar los programas de mejoramiento urbano en esquemas de autofinanciamiento, que aseguren su viabilidad.

5.2.2 Aprovechamiento de reservas y fomento a la vivienda.

- Generar oferta de suelo para el establecimiento de servicios y fuentes de empleo para la población del municipio que actualmente debe trasladarse a fuentes de trabajo distantes.
- Propiciar la redensificación de las áreas urbanas subutilizadas con vivienda de alta densidad en donde se cuente con la infraestructura adecuada o en donde sea viable la ampliación de la misma.
- Formular e instrumentar políticas de mejoramiento de la vivienda existente.

5.2.3 Construcción, ampliación y conservación de Infraestructura Regional.

- Asegurar el trazo y los derechos de vía que permitan la continuación de las vialidades primarias hacia el norte, oriente y poniente del Municipio.
- Prever la instalación de las líneas de transporte masivo (suburbano) aprovechando el trazo actual de la vía de ferrocarril.
- Conservar, ampliar y mejorar la infraestructura de drenaje pluvial regional que cruza el municipio.
- Promover la regulación e infiltración de las aguas de lluvia y las aguas tratadas al subsuelo a efecto de contribuir a la conservación de los mantos acuíferos de la región.
- Aumentar la oferta de agua potable, aplicando un Programa hidráulico que considere la colocación de dispositivos ahorradores, eliminación de fugas y la operación de sistemas de tratamiento de aguas residuales; así como la utilización de estas últimas en procesos de reciclaje.



- Ampliar la cobertura del servicio de agua potable y drenaje a las zonas que todavía no cuentan con el.
- Promover la construcción de plantas de tratamiento con cargo a los futuros desarrollos.
- Llevar a cabo un Programa de ahorro y uso racional del agua potable que reduzca el consumo por habitante a un máximo de 250 lts/ día para el año 2015.
- Reordenar las rutas del transporte público.
- Articular el sistema de transporte público de superficie con el transporte masivo en el Rosario, Buenavista, Toreo e Indios Verdes.

5.2.4 Construcción, ampliación y conservación del Equipamiento Regional.

- Aprovechar la ubicación estratégica del municipio dentro de la zona nor-poniente del Valle de México para generar oferta de empleo y oportunidades de ingreso a la población del municipio y contribuir al fortalecimiento fiscal del propio Municipio y el Estado.
- Promover la ampliación del equipamiento existente con características y localización acordes a la magnitud de la población propuesta.
- Dar prioridad a la construcción de equipamiento para la educación, el abasto, la salud y la recreación.
- Promover la construcción de equipamiento de tipo cultural Regional.
- Promover el desarrollo de un parque municipal, aprovechando la reserva territorial disponible (Sierra de Guadalupe) y como medio para asegurar el acceso de la población a los espacios abiertos naturales.
- Reubicar el equipamiento ubicado dentro de la mancha urbana que sea incompatible con los usos colindantes.

5.2.5 Mejoramiento de los servicios públicos urbanos y regionales para integrar las redes y sistemas de infraestructura y equipamiento

- Formular esquemas total o parcialmente autofinanciables para la ampliación y mejoramiento de los sistemas de dotación y distribución de agua potable y el de recolección de aguas residuales.
- Estructurar un sistema vial en el que se diferencien las funciones y jerarquía de las diversas vialidades para ajustarse a los requerimientos actuales y futuros del municipio en el que deben convivir el transporte público, el transporte privado y la circulación peatonal.
- Integrar en forma gradual los sistemas de abastecimiento de agua en circuitos que optimicen el funcionamiento y la flexibilidad del sistema de distribución del agua.
- Diseñar un sistema integral de manejo del drenaje, control, almacenamiento, recarga y reuso de las aguas pluviales y residuales, de acuerdo a las necesidades particulares del municipio.
- Estructurar el sistema de equipamiento urbano facilitando el establecimiento de equipamiento del tipo regional, municipal y comunitario, mediante la ubicación y adquisición de reservas territoriales aptas.
- Formular un programa de transporte, rediseñando las rutas sobre las vías más aptas.
- Mejorar y complementar el servicio de recolección de residuos sólidos en las colonias que aun no cuentan con este.
- Reforzar los programas de protección civil.
- Finalizar la construcción del Macrocircuito en la zona oriente.
- Reutilizar los vasos reguladores existentes en el municipio.
- Entubar los ríos que por sus características puedan ser utilizados para el paso de vialidades u otro tipo de infraestructura.
- Llevar a cabo una campaña exhaustiva dentro del municipio para el cuidado y eficiencia de la dotación de agua potable.

5.2.6 Imagen Urbana y Preservación de Zonas de Valor Histórico.

- Fortalecer el sentido de identidad de la población con el Municipio a través de la definición y fortalecimiento de una imagen urbana acorde a las características dominantes de su territorio y la valoración de sus elementos culturales y naturales.



- Reforzar la relación e integración entre el área urbana y la Sierra de Guadalupe, a través del manejo de la forestación y la relación visual entre dicho espacio abierto circundante y los espacios abiertos interiores.
- Llevar a cabo un programa de difusión y mejoramiento de las zonas arqueológicas localizadas dentro del municipio, incorporando a la iniciativa privada y las normas que proponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).
- Reglamentar el uso de anuncios publicitarios en el centro de la ciudad, y en las zonas históricas y culturales y las construcciones aledañas a ellas.
- Incentivar la creación de parques, plazas e instalaciones culturales dentro de la cabecera municipal.
- Instrumentar un Reglamento de Imagen Urbana Municipal.
- Llevar a cabo un Programa de reforestación de las zonas urbanas del municipio, utilizando especies adecuadas.
- Rescatar las zonas con valor cultural como es el primer cuadro del Centro Histórico y las Zonas Arqueológicas de Santa Cecilia y Tenayuca.

5.2.7 Promoción del desarrollo Económico y Social.

- Mejorar la accesibilidad de la población a las oportunidades de empleo, ingreso y capacitación mediante la promoción y creación de condiciones que propicien el establecimiento de fuentes de empleo y servicios de capacitación y educación dentro del municipio.
- Mejorar las condiciones de salud de la población, promoviendo la ampliación del equipamiento y servicios de salud existentes y facilitando el acceso de la población a zonas destinadas a la recreación y el deporte.
- Crear condiciones físicas que permitan reducir el costo y el tiempo de transporte y los costos de distribución de los productos de consumo básico.

5.2.8 Control de la contaminación y preservación ecológica

- Dar solución adecuada al manejo de las aguas residuales y de los desechos sólidos.
- Apoyar y crear condiciones propicias para el mejor funcionamiento del sistema de transporte público.
- Crear condiciones que alienten un mayor y mejor uso de la bicicleta como medio de transporte.
- Incentivar junto con las autoridades Estatal y Federal la construcción de medios de transporte de tipo masivo, con el fin de reducir el flujo vehicular que se produce dentro del municipio debido al paso de personas que van de la parte norte del Valle de México hacia el centro.
- Promover la utilización de equipos de control y tratamiento de emisiones a la atmósfera y descarga a cuerpos de agua, así como la aplicación de medidas para prevenir, evitar y controlar riesgos ambientales.
- Promover la selección y el manejo de residuos sólidos de acuerdo a su origen, biodegradabilidad y potencial de reciclamiento.
- Llevar a cabo el Programa de reforestación y recuperación del Parque Estatal Sierra de Guadalupe.
- Promover la recuperación como zonas recreativas de los Cerros El Tenayo, Chiquihuite, Zacatenco y El Kilo.
- Instrumentar un Programa de vigilancia de los espacios verdes, para que sean lugares seguros para los visitantes.
- Llevar a cabo el entubamiento de los ríos que por sus características resulten un peligro tanto de salud como por inundaciones para la población colindante.

5.2.9 Prevención y atención de riesgos urbanos.

- Mejorar el sistema de drenaje, control y manejo de aguas pluviales.
- Preservar y mejorar los vasos reguladores de agua.
- Implementar programas para el control y en su caso reubicación de asentamientos humanos que se encuentren en zonas de riesgo.
- Promover la ampliación y capacitación del cuerpo de bomberos.
- Evitar el asentamiento humano en derechos de vía de ríos y vialidades, y en su caso elaborar un Programa para su reubicación.



- Promover la reubicación de actividades de alto riesgo como son las gaseras o los laboratorios e industrias en donde se utilicen materiales fácilmente flamables o explosivos, y que no cuenten con el radio de protección necesario.
- Evitar el crecimiento urbano sobre la cota 2350, decretada como Parque Estatal de la Sierra de Guadalupe.

5.2.10 Desarrollo municipal y coordinación intergubernamental.

- Gestionar la participación y supervisión de los funcionarios municipales y estatales de las áreas relacionadas con el desarrollo urbano en la instrumentación y actualización periódica del presente plan.
- Establecer mecanismos de seguimiento y evaluación que aseguren la coordinación entre los tres niveles de gobierno en la ejecución de los lineamientos del plan.
- Generar mecanismos de participación conjunta con autoridades de los municipios y delegaciones colindantes para solucionar problemáticas comunes.

5.2.11 Coordinación intersectorial.

- Establecer mecanismos de coordinación y evaluación del plan con los programas sectoriales, a nivel municipal, estatal y federal.
- Promover la participación de la sociedad en la evaluación y seguimiento del Plan Municipal.

6. ESTRATEGIAS.

6.1 OBJETIVOS ESTRATEGICOS

1. Asegurar el acceso de la población a las oportunidades de trabajo, educación, cultura, servicios de consumo y salud que ofrece la región.
2. Establecer los derechos de vía y las reservas territoriales para la construcción de la infraestructura que requiera el desarrollo y operación del municipio en el corto y largo plazo.
3. Preservar y enriquecer los valores ambientales con los que cuenta el municipio.
4. Conformar una estructura urbana que propicie el desarrollo y la productividad de la población y de las empresas e instituciones establecidas en el municipio.
5. Establecer las normas y los lineamientos para cada uso de suelo.
6. Optimizar el desarrollo del suelo en la zona central aprovechando su localización estratégica dentro de la región metropolitana y la demanda de servicios que genera su creciente población.
7. Asegurar la construcción de la infraestructura adecuada que requerirá el desarrollo y operación de la zona centro en el corto y largo plazo.
8. Contar con un instrumento que oriente y regule el desarrollo del municipio y que permita promover y dar seguridad a las inversiones que se lleven a cabo en el.
9. Proponer los procedimientos e instrumentos financieros y jurídicos que aseguren la distribución equitativa de los costos y beneficios de todos los propietarios de la zona.
10. Establecer el instrumento administrativo adecuado y los instrumentos jurídicos y financieros que permitan la ejecución del proyecto del Centro Urbano Regional, maximizando los beneficios económicos de los propietarios participantes y el desarrollo del Municipio.
11. Proporcionar un instrumento para promover inversiones públicas, federales, estatales y privadas para la pronta y efectiva ejecución del presente plan.

6.2 UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES

El Municipio de Tlalnepantla forma parte del área metropolitana del Valle de México. El área Metropolitana tiene una población de más de 19 millones de habitantes y ofrece crecientes condiciones de congestión en su sistema vial y complicaciones en su funcionamiento.



Esto obliga, por una parte, a la reestructuración de su sistema de vialidad y transporte y por la otra, al ordenamiento de los usos del suelo, para conformar una estructura urbana polinuclear que reduzca la demanda y la longitud de los desplazamientos de las áreas habitacionales a los centros de trabajo y de servicios.

Por otra parte, el área conurbada del Estado de México es el área urbana mas poblada (mas de 10 millones de habitantes) y mas extensa del país. Sin embargo, su población es altamente dependiente de las fuentes de trabajo y los servicios del Distrito Federal, lo que agrava los problemas de congestionamiento y baja productividad de dicha área conurbada.

Tlalnepantla tiene una localización estratégica dentro del área Metropolitana, ubicándose al centro de la zona Nor-poniente, que alberga a una población de aproximadamente 5 millones de habitantes dentro de un radio de 10 km. a partir del centro de Tlalnepantla.

En función de esta localización y del proceso de transformación que están experimentando sus usos del suelo, Tlalnepantla debe jugar un papel fundamental en el sistema urbano del área Metropolitana del Valle de México. Por una parte, debe y puede alojar un Centro Urbano Regional de servicios que aproveche y atienda la demanda de un mercado de aproximadamente 5 millones de habitantes que ocupan la zona nor-poniente del Valle de México. Por otra parte, debe reestructurar su sistema vial y de transporte para fortalecer su posición y su función de Centro Regional y para contribuir a la reestructuración y mejoramiento del sistema de circulación del área Metropolitana de la que forma parte.

Además por su ubicación estratégica, su excelente comunicación, mejorada con la construcción del Tren Suburbano y la creación de nuevas fuentes de trabajo; el Municipio de Tlalnepantla ofrecerá una de las mejores alternativas para el desarrollo de vivienda media de alta densidad, cuya demanda se esta incrementando en función de los cambios que esta experimentando la estructura demográfica del área Metropolitana.

6.3 ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO

6.3.1 Características de la Estructura Urbana propuesta.

La estructura urbana del municipio esta conformada por un sistema vial primario de carácter regional que la cruza y comunica con el resto del área Metropolitana. Dicho sistema será complementado con la prolongación de la Av. Adolfo López Mateos al norte y la rehabilitación de la Av. Mario Colin para formar el Arco Norte del Anillo Periférico.

Dicho Arco Norte y la conexión de las Avenidas Jinetes con la Calzada Vallejo, a través del área central, fortalecerá la integración física y funcional de las zonas poniente, central y oriente en las que se divide físicamente el municipio.

Con apoyo en el sistema vial primario, el territorio municipal estará estructurado por una serie de sectores de uso relativamente homogéneo y predominantemente habitacional e industrial; dos corredores urbanos de servicios, de uso mixto; uno sobre la Autopista México-Querétaro y otro sobre la Av. Gustavo Baz; y un sector central que conformará el Centro Urbano Regional de usos mixtos en el que se establecerán usos comerciales, administrativos, recreativos y de equipamiento regional de educación, cultura y salud.

Los sectores predominantemente habitacionales serán consolidados para mantener y mejorar su carácter eminentemente habitacional, unifamiliar y multifamiliar en tanto que el sector central se transformará gradualmente en uno de los principales centros de actividad económica del área Metropolitana, con base en el presente Plan, reestructurando su vialidad interna y su sistema de circulación peatonal, de espacios públicos y de estacionamientos.

En un primer plano, la estructura urbana del municipio se divide en áreas urbanas o urbanizables y áreas no urbanizables de acuerdo a la tabla E-7:



Las áreas urbanas abarcan una superficie de 6,469-09-52 has, lo que representa el 77.75% de la superficie total Municipal. Es importante hacer mención que dentro del porcentaje que representan la áreas urbanas tenemos un 5% de éstas que son asentamiento irregulares, establecidos dentro de la zona de preservación ecológica decretada como parque Estatal sierra de Guadalupe.

La zona urbanizable esta formada por predios de un tamaño medio que se localizan en la parte nor-poniente de la zona poniente del municipio casi colindantes con el Municipio de Atizapán de Zaragoza y en la parte sur-oriente de la zona oriente del municipio, y cuentan con una superficie conjunta de 313-78-21 has (3.75%).

Las zonas no urbanizables están formadas por la Sierra de Guadalupe y las partes altas de los cerros El Tenayo, Chiquihuite, Zacatenco y El Kilo, además de varios espacios abiertos y áreas verdes que se localizan dentro del área urbana. Estas zonas abarcan el 18.50% del territorio municipal y suman una superficie aproximada de 1,591-15-45 has.

Las zonas destinadas a la infraestructura (sin incluir infraestructura vial), tienen una superficie de 102-26-16 has. Las zonas urbanas que se localizan por encima de la cota 2,350 y que se encuentran dentro del polígono establecido como Parque Estatal Sierra de Guadalupe, estarán sujetas al Programa de Manejo vigente de la Secretaria de Medio Ambiente. Estas zonas abarcan una superficie de 480-78-30 has.

Tabla E-6 Estructura Urbana.

AREA	SUPERFICIE TOTAL	%
Urbana	6,469-09-52	77.75
No Urbanizable	1,591-15-45	18.50
Urbanizable	313,78-21	3.75
Total	8,374-03-18	100.00

Fuente: Tabla elaborada por el consultor en base al plano de clasificación del territorio.

6.3.2 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable

De acuerdo al artículo 5.31 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, la clasificación del territorio comprende:

Área Urbana: Que ocupa un 77.75% del territorio municipal, siendo el lugar en el que se desarrollan prácticamente todas las actividades sociales y económicas del municipio y que cuenta con la cobertura de todos los servicios.

Área Urbanizable: comprendida por un 3.75% del territorio municipal siendo principalmente grandes baldíos.

Área no Urbanizable: Compuesta principalmente por el Parque Estatal Sierra de Guadalupe creado mediante decreto del año de 1976 y cuyos usos deberán estar sujetos al Programa de manejo del mismo Parque con la intención de no afectar el destino para el que fue creado.

6.3.3 Zonificación de Usos y Destinos.

Las diversas áreas que conforman el municipio, tendrán los usos y destinos que se señala en el plano anexo E-2 (Estructura Urbana y Usos de Suelo):

Adicionalmente, en las zonas señaladas con uso predominantemente habitacional Tipo "B", habrán usos comerciales, de manufactura artesanal o de carácter recreativo o educativo debidamente normados en los términos del presente Plan.

Tabla E-7. Zonificación de usos de suelo.

USO	TOTAL (HAS)	%
HABITACIONAL	2,257.26	26.95
CENTRO URBANO REGIONAL	279.1331	3.33



EQUIPAMIENTO	859.703	10.27
INDUSTRIA	711.2027	8.49
INFRAESTRUCTURA	402.1814	4.80
CORREDORES URBANOS	241.7218	2.89
CENTROS URBANOS	348.8243	4.17
VIALIDAD	1,477.10	17.64
AREA VERDE	248.68	2.97
PARQUE NATURAL PROTEGIDO	1549.01	18.50
SUPERFICIES TOTALES	8,374.83	100.00

Fuente: Tabla elaborada por el consultor en base al plano de Estructura Urbana y Usos de Suelo

- **Uso Habitacional.**

El uso habitacional tiene una superficie total de 2,257.26 hectáreas. Se ha dividido en tipo "A" y "B", siendo las de tipo "A", las que se encuentran dentro de las colonias de nivel medio y residencial y en donde no se permite el comercio, excepto en las áreas específicamente señaladas con uso comercial o uso mixto. En las zonas mercadas como tipo "B", se permite el comercio, limitado a una superficie determinada según el tamaño del lote (Ver tabla de usos de suelo), siempre y cuando se cumpla con la normatividad establecida en el punto 7.1 del presente documento.

Las zonas habitacionales comprenden las siguientes densidades: H100, H167, H150, H200, H250, H300, H333, H417, H500, H833.

- **Equipamiento.**

La superficie que abarca tanto el equipamiento es de 859.7030 has. Dicho equipamiento se encuentra localizado estratégicamente dentro del territorio municipal, y como se ha mencionado anteriormente se tiene un superhábit con relación con relación a los requerimientos de la población.

- **Industria.**

Las zonas industriales se dividen en Industria Pesada, que es en donde todavía se realizan actividades de manufactura a una escala regional y la industria mediana y ligera que es la industria que ha dejado de producir en forma masiva y se ha ido convirtiendo en pequeñas industrias de producción local o en grandes bodegas para el almacenamiento de productos. Gran parte de la Industria que se localizaba en la parte centro de Tlalnepantla ha ido desapareciendo dando paso a los usos comerciales y de servicios.

Previendo que esta tendencia continúe al ofrecer otros municipios mejores condiciones y accesibilidad para el establecimiento de la industria pesada, se propone el rescate y mejoramiento de la zonas industriales de Las Armas, Puente de Vigas, San Jerónimo Tepletlacalco, Los Reyes y San Pablo Xalpa en la parte sur poniente del Municipio y de los Fraccionamientos Industriales de Barrientos y Niños Héroes en la parte norponiente; así como del Fraccionamiento Industrial La Presa en la parte Oriente del Municipio.

Por otra parte, se proponen áreas para la industria ligera, en zonas donde existió en algún momento industria pesada pero que a través de los años se ha ido modificando a un uso industrial ligero.

La superficie total destinada al uso industrial es de 711.2027 has.

- **Corredores Urbanos**

Las zonas marcadas como Corredores Urbanos son aquellas que presentan alguna mixtura como habitacional-comercial o habitacional-industrial, o en su caso netamente comercial pero con la característica de la ubicación que lo hace ser un Corredor. La superficie total destinada a dicho uso es de 241.7218has y presentan las siguientes densidades: 167, 250, 333, 833.



- **Centros Urbanos**

Los Centros Urbanos son aquellos que presentan alguna mixtura como habitacional-comercial o habitacional-industrial, o en su caso netamente comercial pero con la característica de la ubicación. La superficie total destinada a dicho uso es de 348.8243 has.

- **Infraestructura.**

Los usos marcados como infraestructura corresponden a bombas de agua, tanques de almacenamiento de agua, derechos de vía de ríos y líneas eléctricas; abarcan una superficie de 402.1814has.

- **Centro Urbano Regional**

Dada la importancia de la zona centro del municipio y al posible desarrollo de un Centro Urbano Regional, es necesario llevar a cabo acciones para complementar la infraestructura existente y reordenar el área urbana actual.

La superficie total del Centro Urbano Regional es de 279.1331 has.

- **Áreas Verdes**

Las áreas verdes se encuentran conformadas por parques vecinales, áreas de donación de los fraccionamientos y las partes altas de los cerros de El Kilo, El Tenayo, Petlecatl, Tlalayote, Chiquihuite, Zacatenco, Atlaco y Tequexquahuac. La superficie total de las áreas verdes es de 248.681 has.

- **Parque Natural Protegido**

Esta zona esta representada por la zona de preservación decretada como Parque Estatal Sierra de Guadalupe. La superficie total es de 1549.01 has.

6.3.4 Estructura Vial y Sistemas de Transporte Masivo.

El Presente Plan propone la construcción de los siguientes proyectos viales (Ver plano E-3 Vialidades y restricciones):

- Continuación de la Av. De Las Nubes hasta la Vía Gustavo Baz, a través de la calle 10 de mayo.
- Continuación de la Av. Convento de Santa Mónica hasta Av. Presidente Juárez a través de un túnel.
- Continuación de Av. Toltecas hasta Ixtacala y Ejidos.
- Continuación y ampliación de la Av. Tenayuca hasta la Carretera Vallejo-Ceylan, hacia el norte y Av. Galeana al sur.
- Mejoramiento de Av. Mariano Escobedo.
- Mejoramiento de calles Ignacio Rayón y Teotihuacan.
- Construcción de un viaducto para la zona centro.
- Conexión de la Av. Fulton con la Av. Recursos Hidráulicos
- Continuación de la Av. Río Lerma, uniéndola con Av. Valle de Bravo y continuándola hacia el sur hasta su incorporación con el viaducto propuesto.
- Continuación de Calz. De las Granjas hacia el norte hasta la Av. Augusto Juárez Medina.
- Entubamiento del Río de Los Remedios y construcción de vialidad desde la Vía Gustavo Baz hasta Av. Centenario.
- Ampliación de Periferico de la México - Querétaro a Centenario aprovechando su derecho de vía.



- Terminación del entubamiento del Río San Javier y aprovechamiento para la construcción de vialidad a partir de Av. Toltecas hasta Acueducto de Guadalupe.
- Conexión de la Carretera de Santa Cecilia con calle Tizoc hasta la Av. Acueducto de Guadalupe.
- Recuperación del derecho de vía de la vía del ferrocarril en la zona del Valle de Tenayo y construcción de vialidad a lo largo de esta vía desde la Av. Jesús Reyes Heróles hasta Av. Río de los Remedios, logrando así otra comunicación entre la zona oriente y poniente del municipio.
- Modernización y mejoramiento de Av. Vidrio Plano hasta Av. Río de los Remedios.
- Continuación de la Av. Emiliano Zapata hasta la Av. Pichardo Pagaza.
- Ampliación de la Av. Chiapas.
- Prolongación de la Calzada Vallejo 100 mts. hasta el municipio de Tultitlán.
- Continuación de la Av. Ayuntamiento hasta la Av. Prolongación Hidalgo.
- Conexión de la Av. Jesús Reyes Heróles con vialidad de Tultitlán.
- Construcción del segundo nivel sobre la Autopista México-Querétaro.
- Ampliación de la Av. Paseo de la Castellana y continuación a través de Av. Jinetes hasta su incorporación con las Avenidas San Nicolás y Río Lerma.
- Continuación hacia el norte de la Av. Adolfo López Mateos mediante la construcción de un túnel por debajo de San Andrés Atenco y continuación de la vialidad por el derecho de vía de las torres de energía eléctrica.
- Unión de la calle Cerro de la Luna y el Boulevard Citlaltepetl.
- Construcción de un par vial sobre Av. De los Maestros y el Río de Tlalnepantla (por entubar), desde la Av. Adolfo López Mateos hasta la intersección de la Carretera México-Querétaro con la Av. Mario Colín.
- Construcción de los pasos a desnivel por túneles localizados en las intersecciones de la Autopista México-Querétaro con la Av. Circunvalación, Av. Juárez, Av. Convento Belén de los Padres y Av. Los Reyes.

Se propone la construcción de distribuidores viales en las siguientes intersecciones:

- Río de los Remedios – Vía Gustavo Baz.
- Río de los Remedios – Circuito Historiadores.
- Av. Aquiles Serdán – Av. De la Culturas.
- Río de los Remedios – Continuación de Calzada de las Armas.
- Av. Presidente Juárez – Av. Adolfo López Mateos – Continuación por túnel de Av. Convento de Santa Mónica.
- Unión de Av. De los Ejidos – Av. Ixtacala.
- Prolongación Calzada de las Granjas – Río de los Remedios.
- Av. Jesús Reyes Heróles – Río de los Remedios.
- Calzada de las Granjas – Av. Benito Juárez.
- Av. Jesús Reyes Heróles – Av. Benito Juárez.
- Av. Benito Juárez – Calzada Vallejo.
- Calzada Vallejo - Río de los Remedios.
- Calzada Vallejo – Av. Ahuehuetes.
- Río San Javier – Av. Vallejo 100 metros.
- Río San Javier - Vía Férrea a Ecatepec.
- Vía Férrea a Ecatepec – Av. Vallejo 100 metros.
- Av. Vallejo 100 metros - Av. Santa Cecilia.
- Av. Mario Colín – Viaducto.
- Av. Mario Colín – Av. Radial Toltecas.
- Av. Río Lerma – Viaducto.
- Av. Presidente Juárez – Av. Radial Toltecas – Av. Ixtacala.
- Av. Convento de Santa Mónica – Autopista México-Querétaro (Adecuación).
- Av. Mario Colín – Autopista México-Querétaro (Adecuación).
- Av. Adolfo López Mateos – Av. De los Maestros.



- Av. De los Maestros - Autopista a Guadalajara.
- Continuación de la Av. Adolfo López Mateos – Cumbres de Acutzingo.
- Continuación de Av. Paseo de la Castellana - Continuación de la Av. Adolfo López Mateos.
- Av. Jinetes - Av. Paseo de la Castellana.
- Av. Jinetes - Autopista México-Querétaro (Adecuación).
- Av. Jinetes - Vía Gustavo Baz.
- Av. De los Reyes - Av. Radial Toltecas - Vía Gustavo Baz.
- Carretera Vallejo Ceylan - Autopista México-Querétaro (Adecuación).
- Av. Río Lerma – Av. Ayuntamiento.
- Carretera Vallejo Ceylan – Av. Ampliación Miguel Hidalgo.
- Av. Jesús Reyes Heróles – Panteón Jardines del Recuerdo.
- Av. Río San Javier – Vía del Suburbano.
- Carretera Lago de Guadalupe - Continuación de la Av. Adolfo López Mateos.
- Carretera Lago de Guadalupe - Autopista México-Querétaro (Adecuación).
- Continuación de Carretera Lago de Guadalupe - Vía Gustavo Baz.
- Av. Ampliación Miguel Hidalgo - Vía del Suburbano.
- Av. Río de los Remedios – Av. Hermilo Mena.
- Av. Río de los Remedios – Av. Petroleros.
- Av. Río de los Remedios – Autopista México-Pachuca.
- Autopista México-Pachuca – Vía del Ferrocarril a Veracruz.
- Av. Río de los Remedios – Vía Morelos.

Para el transporte masivo se propone el adecuado funcionamiento del tren suburbano Buenavista – Huehuetoca, la construcción del Metro del Rosario a Atizapán de Zaragoza y la continuación de la línea del Metro de Indios Verdes a Ecatepec previendo una estación en el Risco en Tlalnepantla.

6.3.5 Redes de Infraestructura y cobertura de Equipamiento y Servicios.

Con el fin de lograr un mejor aprovechamiento de los servicios públicos en el municipio se proponen las siguientes acciones (Ver plano E-7 Infraestructura):

- Dar prioridad a la dotación de energía eléctrica de las colonias que se encuentran ya regularizadas y no a los asentamientos irregulares.
- Dar mantenimiento y mejoramiento de las subestaciones localizadas dentro del territorio municipal.
- Mantenimiento y reparación del alumbrado público.
- Colocación de alumbrado público en las áreas verdes del municipio.
- Mejoramiento en el servicio de limpieza, recolección y disposición final de residuos sólidos.
- Prever la superficie necesaria para la construcción del equipamiento requerido para la población futura establecido en el punto 3.3.6 Requerimientos de equipamiento.
- Conservación de las áreas verdes y del Parque Estatal Sierra de Guadalupe.
- Construcción de la derivación del Macrocircuito para abastecer la zona oriente del Municipio.
- Construcción de las líneas de agua potable previstas en las colonias Santa Mónica, Conjunto Pintores, Centro de Tlalnepantla, Av. Mario Colín, Valle Hermoso, San Isidro Ixhuatepec y Lázaro Cárdenas 3ª sección.
- Rehabilitación y mejoramiento de los pozos localizados en Marina Nacional, San Juan Ixhuatepec II, Lázaro Cárdenas 1ª sección, San José Ixhuatepec, Dr. Jorge Jiménez Cantu, Xocoyahualco, Pueblo Puente de Vigas, La Mora, Viveros de la Loma, Rancho San Antonio, La Loma, Viveros del Valle, Jacarandas, Benito Juárez Centro, San Andrés Atenco, Pirules, La Comunidad, Miraflores, Tlaxcolpan, El Hoyo y Franja Férrea.
- Saneamiento y entubamiento de los Ríos Tlalnepantla, San Javier y Los Remedios.
- Rehabilitación de los vasos reguladores del El Cristo, Carretas y Fresnos.



- Construcción o mejoramiento de plantas de bombeo en las colonias la Joya Ixtacala, San Bartolo Tenayuca, Miraflores, San Javier, Tlalnepantla Centro, Valle de los Pinos 2ª sección, Jacarandas, Xocoyahualco, Rosario Ceylan, San Juan Ixtacala, Prensa Nacional, Venustiano Carranza, Ahuehuetes, Izcalli Pirámide, Río San Javier, La Romana, San Buenaventura, El Triangulo, Valle Hermoso, Valle Dorado, Pirules, Santa Cecilia, Niños Héroes y San Rafael.
- Construcción de los colectores Viveros del Valle, Centro de Tlalnepantla y San Rafael.
- Construcción del emisor del poniente II.
- Construcción de los colectores marginales sobre Río de los Remedios, Río San Javier y Av. Acueducto – Mario Colín.
- Construcción de lumbreras sobre Río San Javier.
- Rehabilitación y ampliación de Infraestructura Hidráulica y Sanitaria, e incorporación de Sistemas para el reciclamiento de Aguas Residuales para el Nuevo Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

6.3.6 Integración e Imagen Urbana.

La integración y mejoramiento de la imagen urbana estarán orientados hacia tres aspectos estratégicos dada la limitación de recursos y la extensión del municipio (Ver plano E-5 Imagen Urbana).

- a) El desarrollo y conformación del parque metropolitano en el Parque Estatal Sierra de Guadalupe, cuya magnitud y desarrollo alrededor de la zona urbana, ofrece la oportunidad de dar al municipio una imagen general muy atractiva y amable, pudiéndose convertir en uno de sus elementos característicos del Municipio.
- b) El Centro Urbano Regional que debidamente desarrollado, pueden ofrecer escenarios vitales de encuentro, convivencia social y de actividad intensiva.
- c) La forestación urbana que debe generalizarse y cumplir la doble función de mejorar la imagen y calidad de toda el área urbana y articular dicha imagen con la del parque metropolitano.

Para lograr estos objetivos se proponen las siguientes acciones:

- Llevar a cabo un Programa de Arborización de parques, tomando en consideración aquellas zonas en las que la concurrencia de gente sea mayor.
- Diseñar y ejecutar proyectos específicos de Imagen Urbana en las zonas que cuenten con un valor histórico como son las zonas arqueológicas de Tenayuca, Santa Cecilia e Izcalli Pirámide, y los sitios patrimoniales como son la hacienda y ex-hacienda de Santa Mónica y la iglesia y el mercado de San Lucas Tepetlalco.
- Desasolve y regeneración de los vasos reguladores El Cristo, Carretas y Fresnos.
- Homologación de imagen (Señalización, anuncios publicitarios y mobiliario urbano) sobre Avenidas Primarias y Regionales.
- Mejoramiento de los distribuidores viales existentes mediante la arborización y colocación de iluminación.
- Elaboración de un Programa para el mejoramiento de fachadas sobre avenidas Primarias y Regionales, haciendo partícipes a la iniciativa privada, el Gobierno Municipal y los vecinos de las colonias.
- Saneamiento y entubamiento de los Ríos Tlalnepantla, San Javier y Los Remedios.



- Construcción de elementos simbólicos y emblemáticos sobre las vialidades regionales que den acceso al Municipio.
- Llevar a cabo un programa de arborización urbana.

7. CATÁLOGO DE PROYECTOS, OBRAS Y ACCIONES.

Clave Programática Presupuestal				Acción	Tipo							Características	Beneficios Población Beneficiada	Observaciones Unidad Responsable
Función	Subfunción	Programa	Subprograma		Planeación	Diseño	Proy. Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación			
Estructura Programática				Denominación y Acción										
10				DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA										
01				DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO										
	01			DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA										
		01		Planeación										
			01	1	Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población	X							Población total del municipio	Subdirección de Desarrollo Urbano
				02	Vialidad									
			01	2	Continuación de la Av. De Las Nubes hasta la Vía Gustavo Baz, a través de la calle 10 de mayo.		X	X					Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			02	3	Continuación de la Av. Convento de Santa Mónica hasta Av. Presidente Juárez a través de un túnel.		X	X					Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			03	4	Continuación de Av. Toltecas hasta Ixtacala y Ejidos		X	X					Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			04	5	Continuación y ampliación de la Av. Tenayuca hasta la Carretera Vallejo-Ceylan, hacia el norte y Av. Galeana al sur.		X	X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			05	6	Mejoramiento de Av. Mariano Escobedo.					X			Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			06	7	Mejoramiento de calles Ignacio Rayón y Teotihuacan.						X		Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			07	8	Construcción de un viaducto para la zona centro.	X	X	X					Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			08	9	Conexión de la Av. Roberto Fulton con Av. Recursos Hidráulicos			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			09	10	Continuación de la Av. Río Lerma, uniéndola con Av. Valle de Bravo y continuándola hacia el sur hasta su incorporación con el viaducto propuesto.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			10	11	Continuación de Calzada de las Granjas hacia el norte hasta la Av. Augusto Juárez Medina.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			11	12	Entubamiento del Río de Los Remedios y construcción de vialidad desde la Vía Gustavo Baz hasta Av. Centenario			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			12	13	Ampliación de periférico de la México - Querétaro a Centenario aprovechando su derecho de vía.			X	X	X			Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			13	14	Terminación del entubamiento del Río San Javier y Aprovechamiento para la construcción de vialidad a partir de Av. Toltecas hasta acueducto de Guadalupe			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			14	15	Conexión de la carretera Santa Cecilia con calle Tizoc hasta la Av. Acueducto de Guadalupe			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			15	16	Recuperación del derecho de viaducto ferroviario en la zona del Valle de Tenayo y construcción de vialidad a lo largo de esta vía desde la Av. Jesús Reyes Heróles hasta Av. Río de los Remedios, logrando así otra comunicación entre la zona oriente y poniente del municipio.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			16	17	Modernización y mejoramiento de Av. Vidrio Plano hasta Av. Río de los Remedios.					X			Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			17	18	Continuación de la Av. Emiliano Zapata hasta la Av. Pichardo Pagaza.				X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			18	19	Ampliación de la Av. Chiapas.					X			Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			19	20	Prolongación de la Calzada Vallejo - 10o metros hasta el municipio de Tultitlán			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			20	21	Continuación de la Av. Ayuntamiento hasta la Av. Prolongación Hidalgo				X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			21	22	Conexión de la Av. Jesús Reyes Heróles con vialidad de Tultitlán			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			22	23	Construcción del segundo nivel sobre la Autopista México-Querétaro.								Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			23	24	Ampliación de la Av. Paseo de la Castellana y continuación a través de Av. Jinetes hasta su incorporación con las Avenidas San Nicolás y Río Lerma.					X			Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			24	25	Continuación hacia el norte de la Av. Adolfo López Mateos mediante la construcción de un túnel por debajo de San Andrés Atenco y continuación de la vialidad por el derecho de vía de las torres de energía eléctrica			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			25	26	Unión de la calle Cerro de la Luna y el Boulevard Citlatpetel.				X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			26	27	Construcción de un par vial sobre Av. De lo Maestros y el Río de Tlalnepantla (por entubar), desde la Av. Adolfo López Mateos hasta la intersección de la Carretera México-Querétaro con la Av. Mario Galín.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			27	28	Construcción de los pasos a desnivel por túnel localizados en las intersecciones de la Carretera México-Querétaro con la Av. Circunvalación, Av. Juárez, Av. Convento Belen de los Padres y Av. Los Reyes.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			28	29	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Río de los Remedios – Vía Gustavo Baz.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			29	30	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Río de los Remedios – Circuito Historiadores.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			30	31	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Aquiles Serdan – Av. De la Culturas.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			31	32	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Río de los Remedios – Continuación de Calzada de las Armas			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México
			32	33	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Presidente Juárez – Av. Adolfo López Mateos – Continuación por túnel de Av. Convento de Santa Mónica.			X	X				Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Clave Programática Presupuestal						Acción		Tipo						Características	Beneficios Población Beneficiada	Observaciones Unidad Responsable		
Estructura Programática						Denominación y Acción		Planeación	Diseño	Proy. Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento				Reubicación	Otro
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto	Número													
10						DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA												
	01					DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO												
		01				DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA												
			02			Validad												
				33	34	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Unión de Av. De los Ejidos – Av. Ixtacala			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				34	35	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Prolongación Calzada de las Naranjas– Río de los Remedios.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				35	36	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Jesús Reyes Heróles – Río de los Remedios.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				36	37	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Calzada de las Granjas – Av. Benito Juárez.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				37	38	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Jesús Reyes Heróles – Av. Benito Juárez.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				38	39	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Benito Juárez – Calzada Vallejo.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				39	40	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Calzada Vallejo - Río de los Remedios.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				40	41	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Calzada Vallejo – Av. Ahuehuetes.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				41	42	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Río San Javier – Av. Vallejo - 100 metros			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				42	43	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Río San Javier - Vía Ferrea a Ecatepec.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				43	44	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Vía Ferrea a Ecatepec – Av. Vallejo - 100 metros			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				44	45	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Vallejo - 100 metros - Av. Santa Cecilia.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				45	46	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Mario Colín – Viaducto.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				46	47	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Mario Colín – Av. Radial Tlaxtecas.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				47	48	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río Lerma – Viaducto			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				48	49	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Presidente Juárez – Av. Radial Tlaxtecas – Av. Ixtacala			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				49	50	Adecuación de distribuidor vial en la intersección de Av. Convento de Santa Mónica – Autopista México Querétaro (adecuación)			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				50	51	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Adolfo López Mateos – Av. De los Maestros			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				51	52	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. De los Maestros - Autopista a Cuadajajara			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				52	53	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Continuación de la Av. Adolfo López Mateos – Cumbres de Acutzingo			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				53	54	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Continuación de Av. Paseo de la Castellana - Continuación de la Av. Adolfo López Mateos			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				54	55	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Jinetes - Av. Paseo de la Castellana			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				55	56	Adecuación de distribuidor vial en la intersección de Av. Jinetes - Autopista México-Querétaro (adecuación)			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				56	57	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Jinetes - Vía Gustavo Baz.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				57	58	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. De los Reyes - Av. Radial Tlaxtecas - Vía Gustavo Baz.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				58	59	Adecuación de distribuidor vial en la intersección de Carretera Vallejo Ceylan - Autopista México-Querétaro (adecuación)			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				59	60	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río Lerma – Av. Ayuntamiento.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				60	61	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Carretera Vallejo Ceylan – Av. Ampliación Miguel Hidalgo.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				61	62	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Jesús Reyes Heróles – Panteón Jardines del Recuerdo.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				62	63	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río San Javier – Vía del Suburbano.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				63	64	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Carretera Lago de Guadalupe - Continuación de la Av. Adolfo López Mateos			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				64	65	Adecuación de distribuidor vial en la intersección de Carretera Lago de Guadalupe - Autopista México-Querétaro			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				65	66	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Continuación de Carretera Lago de Guadalupe - Vía Gustavo Baz.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				66	67	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Ampliación Miguel Hidalgo - Vía del Suburbano.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				67	68	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río de los Remedios – Av. Hermilio Mena.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				68	69	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río de los Remedios – Av. Petroleros.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				69	70	Autopista México-Pachuca.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				70	71	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Autopista México-Pachuca – Vía del Ferrocarril a Veracruz.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	
				71	72	Construcción de distribuidor vial en la intersección de Av. Río de los Remedios – Vía Morelos.			X	X						Población total del municipio	Gobierno Municipal y del Estado de México	



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Clave Programática Presupuestal		Acción		Tipo		Características	Beneficios Población Beneficiada	Observaciones Unidad Responsable							
Estructura Programática		Denominación y Acción		Planeación	Diseño				Proy. Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación	Otro	
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto	Número										
10						DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA									
	01					DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO									
		01				DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA									
			03			Transporte									
				01	73			X	X				Construcción de esta línea del Metro y preservación de los derechos de vía por las vialidades de Puente de Vigas, Viveros de Atizapan, Santa Mónica	Población total del municipio	Gobierno Federal, Gobierno del Estado de México
				02	74			X	X				La Terminal de El Risco desahogará la concentración de transporte colectivo en la zona del Metro Indios Verdes.	Población total del municipio	Gobierno Federal, Gobierno del Estado de México
				03	75			X					Elaboración del Plan Sectorial de Vialidad y Transporte	Población total del municipio	Ayuntamiento
				04	76			X		X	X	X	Reubicar terminales, eliminar rutas donde se duplica el servicio, y ampliar a zonas deficitarias. Plantear nuevas rutas de acuerdo a las estaciones del Metro	Población total del municipio	Ayuntamiento
			04			Equipamiento									
				01	77			X	X				Construcción de una biblioteca pública	Población total del municipio	Ayuntamiento
				02	78			X	X				Construcción de un Museo	Población total del municipio	Ayuntamiento
				03	79			X	X				Construcción de un Centro Cultural	Población total del municipio	Ayuntamiento
				04	80			X	X				Construcción de un Auditorio Municipal	Población total del municipio	Ayuntamiento
				05	81			X	X				Construcción de una Central de Abastos en la zona oriente	Población total del municipio	Ayuntamiento
				06	82					X			Programa de Mejoramiento de Escuelas	Población total del municipio	Ayuntamiento, Gobierno del Estado y Asociaciones de Padres de Familia
				07	83					X			Programa de Mejoramiento de las Áreas Verdes, Espacios Abiertos y Áreas Deportivas	Población total del municipio	Ayuntamiento, Grupos Vecinales, Instituto Municipal de la Juventud y el Deporte
			05			Patrimonio histórico y cultural									
				01	84					X			Mejoramiento de las Zonas Arqueológicas de Tenayuca, Santa Cecilia Acatitlán, y Rescate de la ubicada en Izcalli Pirámide	Población total del municipio	INAH, INBA Gobierno del Estado, Ayuntamiento
				02	85					X			Mejoramiento de los Edificios del Patrimonio Cultural: Ex Hacienda de Santa Mónica, Ex Hacienda de Enmedio, y las Iglesias de Santa Cecilia y Tenayuca	Población total del municipio	INAH, INBA Gobierno del Estado, Ayuntamiento



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Clave Programática Presupuestal					Acción		Tipo							Características	Beneficios Población Beneficiada	Observaciones Unidad Responsable		
Estructura Programática					Denominación y Acción		Planeación	Diseño	Proy. Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación	Otro				
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto	Número													
10						DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA												
	01					DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO												
		01				DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA												
				06		Imagen Urbana												
				01	86						X			Programa de tratamiento de fachadas, rehabilitación de las áreas comunes, juegos infantiles, áreas jardinadas, estacionamientos y andadores peatonales	Población total del municipio	Ayuntamiento, Asociaciones y Grupos Vecinales		
				02	87							X		Forestación del Centro Urbano Metropolitano, Corredores Urbanos y vías primarias	Población total del municipio	Ayuntamiento, Asociaciones y Grupos Vecinales		
				03	88				X					Dotación de mobiliario urbano: paraderos, basureros, luminarias, esculturas y elementos ornamentales en vías primarias y accesos al Municipio	Población total del municipio	Ayuntamiento, e Iniciativa Privada		
				04	89							X		Forestación y tratamiento de pisos y áreas verdes en los parques y jardines vecinales de la zona oriente	Población total del municipio	Ayuntamiento, Asociaciones y Grupos Vecinales		
				05	90								X	Establecer un reglamento y programa para la restricción y retiro de los anuncios espectaculares de los corredores urbanos	Población total del municipio	Ayuntamiento y Sector Privado		
				06	91	Proyecto ejecutivo de Mejoramiento e integración de la imagen en el Centro Urbano	X	X				X		Proyecto para el mejoramiento de fachadas, regulación de alturas, y control de anuncios publicitarios	Población total del municipio	Ayuntamiento, Asociaciones y Grupos Vecinales		
				07	92	Enmarcar los Accesos del Municipio			X					Construir elementos esculturicos, puentes peatonales, plazas, o áreas Jardinadas	Población total del municipio	Ayuntamiento		
				07		Riesgos Urbanos												
				01	93	Reubicación de Asentamientos Localizados en Zonas de Alto Riesgo							X	Programa de reubicación de la población en riesgo	Población total del municipio	Sistema Municipal de Protección Civil, Dirección General de Seguridad Ciudadana, Población Afectada		
				02	94	Sierra de Guadalupe y Reubicación de la Población						X		el suelo ocupado por el	Población total del municipio	IMEVIS CORET Dirección General de		



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

Clave Programática Presupuestal					Acción		Tipo						Beneficios		Observaciones			
Estructura Programática					Denominación y Acción								Características		Población Beneficiada	Unidad Responsable		
Función	Subfunción	Programa	Subprograma	Proyecto	Número		Planeación	Diseño	Proy. Ejecutivo	Construcción	Ampliación	Mejoramiento	Reubicación	Otro				
10					DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA													
01					DESARROLLO Y EQUIPAMIENTO URBANO													
02					AGUA Y SANEAMIENTO													
01					Agua													
				01	95	Macrocircuito de Distribución, Segunda y Tercera Líneas de 1.22 m (48") de diámetro. Línea del Tanque Barrientos al Tanque Cerro Gordo, de 1.83 m (72") de diámetro.				X	X				Construcción del Acueducto con 20 km de longitud, para abastecer a la zona oriente	Población total del municipio	Federación, CNA, GEM	
				02	96	Cierre de Circuitos Primarios Zona Poniente				X	X				Continuación de la Red primaria, con 5 km de longitud, para el suministro a la zona oriente	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				03	97	Acueductos Zona Oriente				X					Líneas de Conducción: 7 km	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				04	98	Rebombos Zona Oriente				X					Diez (10) estaciones de bombeo	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				05	99	Tanques Zona Oriente				X					Diez (10) tanques de almacenamiento	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				06	100	Reducción de Fugas en Redes y Tomas Domiciliarias del 30 al 20%						X			Disminución de fugas	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM, población	
				07	101	Programa de Uso Eficiente del Agua						X			Educación a usuarios	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM, población	
				08	102	Rehabilitación de Pozos de Agua Potable						X			Rehabilitar diez (10) pozos	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				09	103	Inducir la Recarga de los Acuíferos			X			X			Proyecto para la infiltración	Población total del municipio	Comisión de Agua del Estado de México, D.G.D.U.O.P. y E.	
				10	104	Elaboración del Plan Sectorial de Agua Potable, Drenaje e Infraestructura			X							Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
02					Drenaje Sanitario													
				01	105	Túnel Bajo el Río San Javier				X					Construcción de túnel; 5 km	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				02	106	Segundo Túnel del Emisor del Poniente				X					Construcción de túnel; 40 km	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				03	107	Estructuras de Control de Escurrimientos en las Zonas Altas del Municipio				X					Construcción de presas de gavión	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				04	108	Ampliación de la Red Primaria de Drenaje				X					Construcción de red primaria; 10 km	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				05	109	Rehabilitación de Plantas de Bombeo, incluyendo la Instalación de Generadoras de Energía Eléctric						X			Rehabilitación de once (11) plantas	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				06	110	Desazolve de los Vasos de Cristo, Fresnos y Carretas							X		Desazolve; 2'000,000 m3	Población total del municipio	Federación, GEM y Ayuntamiento	
				07	111	Construcción de Terrazas para Contener Deslaves y Aguas Pluviales				X					Construcción de terrazas	Población total del municipio	GEM y Ayuntamiento	
				08	112	Desazolve de los Ríos Tlalnepantla, San Javier y Los Remedios							X		Desazolve; 50,000 m3	Población total del municipio	Federación, GEM y Ayuntamiento	
				09	113	Residuales, Construcción de Nuevos Colectores para el Desalzo Eficiente del Agua Pluvial				X					Acción que evitará las inundaciones	Población total del municipio	GEM, Ayuntamiento y OPDM	
				10	114	Elaboración del Plan Sectorial de Agua Potable, Drenaje e Infraestructura			X							Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
03					Estudios y proyectos de agua potable y drenaje													
				01	115	Catastro de la Infraestructura Hidráulica Municipal								X	Inventario de infraestructura para detectar deficiencias	Población total del municipio	O.P.D.M	
				02	116	Determinación de Fugas en Redes de Agua Potable								X	Estudio	Población total del municipio	O.P.D.M	
				03	117	Estudio para Determinar la Calidad y Cobertura de los Servicios Hidráulicos								X	Estudio	Población total del municipio	O.P.D.M	
				04	118	Estudio para Eficientar la Medición, Facturación y Cobranza de los Servicios								X	Estudio	Población total del municipio	O.P.D.M	
				05	119	Agua Potable y Drenaje			X						Diseño	Población total del municipio	GEM, O.P.D.M	
				06	120	Elaboración del Plan Sectorial de Agua Potable, Drenaje e Infraestructura			X							Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				07	121	Estudios Tarifarios							X		Estudio	Población total del municipio	Federación, GEM, Ayuntamiento,	
				08	122	Diseño de Sistemas Automatizados para la Operación del Sistema Hidráulico			X						Estudio	Población total del municipio	Ayuntamiento, OPDM	
				09	123	Diseño de Programa Permanente de Uso Eficiente del Agua del Municipio			X						Diseño	Población total del municipio	Federación, GEM, Ayuntamiento,	
				10	124	Estudio para la Utilización de Agua Tratada en el Municipio				X					Definir acciones	Población total del municipio	GEM, Ayuntamiento, O.P.D.M.	
				11	125	Reglamento de Agua Municipal				X					Estudio para reglamentar	Población total del municipio	GEM, O.P.D.M	



Clave Programática Presupuestal		Acción		Tipo								Características	Beneficios Población Beneficiada	Observaciones Unidad Responsable
Estructura Programática		Denominación y Acción		A	D	L	U	M	R	O				
10			DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA											
02			Fomento a la Producción y Mejoramiento de la Vivienda											
	01		Vivienda											
		01												
		01	126	Programa de Mejoramiento de la Vivienda					X			Programa para el	Población total del	Ayuntamiento, Servicio social de
		02	127	Reubicación de Viviendas						X		nivel de riesgo de los	Población total del	Ayuntamiento Direcciones de
													Población total del	
		03	128	Mejoramiento de Viviendas					X			Realizar un programa de mejoramiento de la vivienda en aquellos asentamientos que no será necesario reubicar	Población total del municipio	Ayuntamiento, Dirección de Subdirección y Bomberos y Desarrollo Urbano, CORETT, IMEVIS, Comunidad
03			Protección al Ambiente y Preservación de los Recursos Naturales											
	01		Protección al Ambiente											
		01		Protección al Ambiente										
		01	129	Programa de Manejo del Parque Estatal Sierra de Guadalupe					X			Operar el Programa de Manejo, propuesto por la Secretaría de Medio Ambiente, que involucra además de Tlalnepantla a los Municipios de Ecatepec, Coacalco y Tultitlán	Población total del municipio	Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, D.G.D.U.O.P y E
		02	130	Programa de Reforestación en la Sierra de Guadalupe					X			Reforestación	Población total del municipio	Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, D.G.D.U.O.P y E
		03	131	Promoción de Actividades Recreativas y Ecológicas en la Sierra de Guadalupe		X				X		Creación de espacios abiertos para el esparcimiento y el deporte. Opciones de educación ambiental y mejoramiento de la cultura ecológica	Población total del municipio	Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, D.G.D.U.O.P y E, Instituto Municipal de la Juventud y el Deporte, Dirección General de Desarrollo Social
		04	132	Reubicación de Asentamientos humanos irregulares			X			X		Reubicación de aquellos asentamientos humanos no consolidados que se encuentren por encima de la cota 2350	Población total del municipio	
		05	133	Control de Asentamientos humanos irregulares						X			Población total del municipio	Secretaría de Medio Ambiente del Gobierno del Estado de México, D.G.D.U.O.P y E

8. INSTRUMENTACION

El presente programa se llevará a cabo a través de tres tipos de instrumentos:

Los instrumentos normativos, los instrumentos inductivos y los de concertación. A su vez, dichos instrumentos serán de tipo fiscal y financiero, de tipo jurídico administrativo y de coordinación y concertación.

Los instrumentos normativos son el libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, su Reglamento y la siguiente normatividad a la que estará sujeta toda construcción que se lleve a cabo dentro del territorio municipal.

8.1 NORMATIVIDAD

Las normas mediante las cuales se llevará a cabo el presente plan serán en primer término las normas generales a las que deberá sujetarse todo conjunto, en segundo término, las de zonificación que especifican el uso predominante que se puede dar a los predios ubicados en determinada zona, la intensidad de uso expresado mediante el coeficiente de ocupación (COS) que especifica el porcentaje del área del terreno que puede estar cubierto por construcciones y el coeficiente de utilización (CUS) que señala el área total de construcción que puede edificarse en el predio como una función del área del terreno.

En tercer término se establecen las normas a las que deberá sujetarse cada tipo de uso del suelo, de acuerdo al impacto que puede tener en el contexto.

En cuarto término, se especifican las normas de imagen urbana y en quinto lugar se establecen las normas relacionadas con la demanda para el estacionamiento de vehículos.



En sexto lugar se especifican las características y las normas aplicables a la construcción y uso del sistema vial.

En el caso de fraccionamientos y condominios autorizados con anterioridad al presente Plan, se aplicará la normatividad relacionada con el aprovechamiento del suelo prevista explícitamente en la autorización correspondiente. De igual forma, se respetarán las autorizaciones y licencias que en materia de aprovechamiento y uso del suelo se hayan emitido a los particulares previo a la entrada en vigor de la presente Modificación al Plan Municipal de Desarrollo Urbano, siempre y cuando dicha autorización o licencia haya sido emitida por autoridad competente, de conformidad con la normatividad vigente en su momento, y se respeten los términos y condicionantes en que fueron emitidas.

8.1.1 Disposiciones Urbanas Generales

1. Las áreas libres se podrán utilizar como áreas ajardinadas, juegos infantiles, plazas, explanadas, o estacionamiento de vehículos al descubierto.
2. Los servicios de lavado de vehículos, solo se autorizarán cuando utilicen para su funcionamiento aguas tratadas.
3. Cuando en algún predio, dos restricciones se sobrepongan, se aplicará la mayor en la zona de traslape.
4. Toda construcción con más de ocho niveles sobre el nivel de banqueta, contará con una superficie en su parte más elevada, que reúna las condiciones para el aterrizaje de un helicóptero en caso de emergencia, no permitiéndose la instalación de torres o cualquier otro elemento que pueda obstruir su libre operación.
5. Se entiende por restricción, el área de terreno que deberá quedar libre de construcción.
6. Las áreas de restricción libres de construcción se considerarán parte de las áreas libres señaladas para cada lote. En caso de que la restricción abarque más de lo señalado como requerimiento de área libre, se deberá respetar la restricción completa.
7. Los camellones serán destinados al uso de área verde, mediante la siembra de arbustos y árboles que no bloqueen la vista de los automovilistas o el paso peatonal. Igualmente las áreas verdes de los estacionamientos se aprovecharán para plantar vegetación.
8. Se prohíbe la instalación de elementos en las vías públicas: que obstruyan la circulación peatonal o vehicular y el acceso a los predios y edificaciones; que interfieran con las entradas y accesos de las edificaciones para atención de emergencias (ambulancias y bomberos); que interfieran en la operación de la infraestructura y los servicios urbanos; eliminen puntos de referencia importante; y que reduzca espacios abiertos que sean parte de las áreas verdes de recreación o de paisaje de la zona.
9. Los paraderos de taxis y autobuses se equiparán con mobiliario urbano adecuado para la protección y sombra a los usuarios y cuyo diseño sea congruente con la imagen de la zona.
10. Toda instalación de agua o cualquier fluido, cableado metálico o fibras ópticas para la transmisión de electricidad, telefonía, datos o similar, que pasen por la vía pública, así como sus acometidas a los predios, serán obligatoriamente subterráneas; debiendo solo emerger del suelo, las alimentaciones del alumbrado público dentro del poste soporte de este. Esta norma se hace extensiva a las zonas destinadas como áreas verdes, así como a las áreas libres; de restricción a la construcción y estacionamientos.
11. Cualquier tipo de restaurante, hotel, hospital, cine, teatro, sala de concierto, auditorio o club deportivo, deberá tener acceso peatonal a una distancia no menor a 15.00 metros al punto más cercano a la vía pública y se proveerá en el interior del predio respectivo con un área de ascenso y descenso de pasajeros, con un ancho mínimo de 5.50 mts. que evite la obstrucción de la vía pública.
12. Los accesos a las instituciones educativas, deberán localizarse sobre vialidades secundarias o locales. En el caso de que el acceso de al frente de una vialidad primaria, deberá tener acceso peatonal a una distancia no menor a 15.00 mts. al punto más cercano a la vía pública y se proveerá en el interior del predio respectivo con un área de ascenso y descenso de pasajeros, con ancho mínimo de 5.50 mts. que evite la obstrucción de la vía pública, debiendo contar con un área para 18 vehículos, con un cordón de espera, independiente a los requeridos por las normas de cajones de estacionamiento.
13. Las vialidades en el interior de un predio se consideran como vía privada por consiguiente, los predios que colinden con esta vialidad no podrán tener acceso o subdividirse hacia este frente.
14. Las casetas de vigilancia deberán estar ubicadas dentro del lote a que vaya a dar servicio.



8.1.2 Tipología de la vivienda

De acuerdo al **Código Financiero del Estado de México y Municipios**, en su artículo 3, inciso XL, publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 29 de diciembre del 2006, la vivienda es clasificada de la siguiente manera:

- a) **Social Progresiva.**- Aquella cuyo valor al término de la construcción o adquisición no exceda de 208,065 pesos.
- b) **Interés Social.**- La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 208,066 y 270,485 pesos.
- c) **Popular.**- La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 270,486 y 395,324 pesos.
- d) **Media.**- La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 395,325 y 1'119,768 pesos.
- e) **Residencial.** La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor entre 1'119,769 y 1'861,236 pesos.
- f) **Residencial Alto y Campestre.** La que tenga al término de la construcción o adquisición un valor que exceda de 1'861,237 pesos.

8.1.3 Normas de Uso del Suelo

El aprovechamiento del territorio municipal en áreas urbanas y urbanizables estará sujeto a la normatividad que se establece en el apartado, para ordenar las áreas de crecimiento y reordenar las ocupaciones actuales, quedando definido los usos y destinos como aprovechamiento máximo en área del interés colectivo, pero sin menoscabar el interés de los tenedores del suelo, promotores inmobiliarios formales, para que realicen desarrollos con una normatividad más holgada a la establecida o a convenir compensaciones de intensidad de aprovechamiento o densidad de construcción, en donde las variaciones tengan al final una sumatoria análoga a la establecida en la presente zonificación y no se distorsione de la estructura territorial prevista.

Para facilitar la comprensión de este apartado se enuncian los conceptos de los términos utilizados:

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población.

Altura máxima: Es el número máximo de niveles de desplante o su equivalencia en metros, que pueden desarrollarse en un predio, sin considerarse la altura adicional de los depósitos de agua o tinacos, limitada a la cantidad de superficie a los índices de ocupación y utilización determinados por las normas para el predio.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Equivale a la superficie del terreno que puede ser ocupado por construcción. Definiéndose porcentualmente el índice, con relación a la superficie total del predio. La diferencia entre el coeficiente de ocupación del suelo y la superficie total del predio será la cantidad del terreno que se deberá dejar libre de construcción.

Coefficiente de utilización del predio (CUS): Equivalente a la cantidad máxima de construcción con que puede aprovecharse un predio, sin menoscabo de las limitantes de altura permitida, anunciándose este coeficiente en veces la superficie del terreno, para determinar en metros cuadrados la construcción permisible.

Densidad: Número de unidades de vivienda por unidad de superficie urbanizada, se expresa generalmente en viviendas por hectárea o viviendas por kilómetro cuadrado.

Densidad bruta: Considera la superficie total del predio.

Densidad neta: Es aquella en que ha sido descontada la superficie destinada a vialidades y equipamientos o áreas de donación.

Equipamiento urbano: Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, existiendo también privados, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, social, ambiental, cultural y recreativa. Está compuesta por el suelo, la vialidad, el transporte, las comunicaciones, la vivienda, el equipamiento urbano, los servicios públicos, la infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como el mobiliario urbano, la imagen urbana y el medio ambiente, entre otros, constituyendo la ciudad.

Las categorías del suelo van representadas por claves de uso de suelo, las cuales están referidas a usos urbanos y no urbanos, generalmente por tres caracteres que señalan distintos conceptos.



El primero de estos es una letra que indica el uso general del suelo y puede ser H para el uso habitacional, CUR para el centro urbano regional, CU para el centro urbano, CRU para corredor urbano, IG e IM para industria, E para equipamiento, AV para área verde, NPARP para parque natural protegido e I para infraestructura.

El segundo carácter es un número que señala la densidad bruta de viviendas permitidas por hectárea y que en este plan pueden ser 100, 150, 167, 200, 250, 300, 333, 417, 500 y 833.

Cabe aclarar que para el presente plan, en los usos CU y CRU, este segundo carácter no va en función del número de viviendas, sino en función de la densidad bruta o superficie mínima bruta de terreno requerida.

El tercero puede ser una letra A, B, C, D, E, que indica la prohibición o permisividad de mezcla de usos distintos de acuerdo a lo que se marque en la tabla de usos de suelo.

Para mejor comprensión de la simbología utilizada para identificar los usos de suelo se tiene lo siguiente:

CLAVE	SIGNIFICADO	DENSIDAD BRUTA
H	Habitacional	(100, 50, 167, 200, 250, 300, 333, 417, 500, 833)
CUR	Centro Urbano Regional	
CU	Centro Urbano	(167, 250, 333, 833)
CRU	Corredor Urbano	(167, 250, 333, 833)
IG	Industria Grande	
IM	Industria mediana	
E	Equipamiento	
E – EC	Educación y Cultura	
E – SA	Salud y Asistencia	
E – C	Comercio	
E – RD	Recreación y Deporte	
E – AS	Administración y Servicios	
N PAR P	Parque Natural Protegido	
AV	Área verde	
I	Infraestructura	

La letra siguiente a la clave de uso corresponde a lo siguiente según sea el caso:

A	Netamente habitacional
B	Mixto Habitacional con comercio
C	Comercial con la mezcla de usos según Tabla de Usos de Suelo
D	Comercial con la mezcla de usos según Tabla de Usos de Suelo
E	Mixto Habitacional con comercio relativo a la industria, mezcla de usos según Tabla de Usos de

El COS, el CUS y la altura máxima permisible son coeficientes máximos independientes. Es común que el CUS no equivalga a la multiplicación del COS por la altura máxima, cuando por diversas razones como son la disponibilidad de infraestructura, la imagen urbana deseada o los requerimientos de aereación, ventilación y asoleamiento requieren que el índice de ocupación en planta baja sea menor que el índice de ocupación en las plantas altas.

USOS PARA AREAS URBANAS Y URBANIZABLES

Habitacional H100 A

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad alta. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios, por el contrario este uso pretende incentivar el desarrollo vertical de vivienda.



Como la clave lo señala, se permite una vivienda cada 100 m² de superficie bruta, lo cual se traduce en una vivienda por cada 60 m² de superficie neta.

Cabe señalar que para el caso de subdivisiones en predios con este uso se requerirá de lotes mínimos de 250 m² de superficie neta, con un frente a la vía pública de 10 metros dando prioridad a los desarrollos verticales.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 50% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 50% de la superficie neta del lote como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.5 veces la superficie del predio.
- No presenta restricción a la altura o niveles
- Frente mínimo de 10.00 m.
- Se permiten hasta 100 viviendas por hectárea.

Habitacional H150A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad alta. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo señala, se permite una vivienda cada 150 m² de superficie bruta, lo cual se traduce en lotes de 90 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 6.00 m.
- La restricción de altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 67 viviendas por hectárea.

Habitacional H167 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo indica, se permite una vivienda cada 167 m² de superficie bruta, es decir lotes de 100.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 6.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 60 viviendas por hectárea.

Habitacional H200 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. La clave señala que se permite una vivienda cada 200 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 120.00 m² de superficie neta.



- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 50 viviendas por hectárea.

Habitacional H250 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. En esta zona se permite una vivienda cada 250 m² de superficie bruta, lo cual se traduce en lotes de 150.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.8 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 8.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 40 viviendas por hectárea.

Habitacional H300 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. En esta zona se permite una vivienda cada 300 m² de superficie bruta, lo cual se traduce en lotes de 180 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.8 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 9.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 33 viviendas por hectárea.

Habitacional H333 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo indica se permite una vivienda cada 333 m² de superficie bruta; lo que se traduce en lotes de 200 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.6 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.



- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 30 viviendas por hectárea.

Habitacional H417 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo indica se permite una vivienda por cada 417 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 250.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.6 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 14.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 24 viviendas por hectárea.

Habitacional H500 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad baja. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo indica se permite una vivienda por cada 500 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 300.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.5 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 16.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 20 viviendas por hectárea.

Habitacional H833 A.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad baja. No se permite la instalación de usos comerciales ni de servicios. Como la clave lo indica se permite una vivienda por cada 833 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 500.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.2 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 25.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 12 viviendas por hectárea.

Habitacional H167 B.



Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 20 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de Suelo. Se permiten lotes de 167 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 100.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 6.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 60 viviendas por hectárea.

Habitacional H200 B.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 20 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de Suelo. Se permiten lotes de 200 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 120.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 50 viviendas por hectárea.

Habitacional H250 B.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 20 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de Suelo. Se permiten lotes de 250 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 150.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.8 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 8.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 40 viviendas por hectárea.

Habitacional H300 B.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 30 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Usos del Suelo. Se permiten lotes de 300 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 180.00 m² de superficie neta.



- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.8 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 9.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 33 viviendas por hectárea.

Habitacional H333 B.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 30 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso del suelo. Se permiten lotes de 333 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 200.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.6 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 30 viviendas por hectárea.

Habitacional H417 B.

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media-baja. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 30 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso del suelo. Se permiten lotes de 417 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 250.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.6 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 14.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
- Se permiten hasta 24 viviendas por hectárea.

Centro Urbano Regional (CUR)

La zona marcada como Centro Urbano Regional es un área de importancia a nivel regional con alta concentración de comercios y servicios. Para caso de subdivisiones el lote neto mínimo deberá ser de 500 m², con un frente mínimo a la vía pública de 10 metros para preferenciar el desarrollo vertical.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%.



- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los tres primeros niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros deberá dejar el 50%.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 8.0 veces la superficie del predio.
- No tiene restricción en cuanto a la altura máxima permitida.
- Con un frente mínimo de 10 m.
- Los usos de suelo comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.
- Se permiten hasta 100 viviendas por hectárea

La zona marcada con este uso de suelo, requiere de adecuaciones importantes a la infraestructura vial, circulaciones peatonales y espacios públicos, mobiliario urbano, señalamiento y forestación, así como de la adquisición de derechos de vía.

Este uso de suelo esta sujeto a las aportaciones de mejoras, en los términos que establecen los Artículos 202, 203, 204, 206 y 207 del Código Financiero del Estado de México.

Para la captación y aplicación de los recursos necesarios para la adquisición de los derechos de vía y la ejecución de las obras de infraestructura y acondicionamiento de los espacios públicos señalados en el párrafo anterior, incluyendo los estudios, proyectos y costos administrativos, el desarrollador aportará una cantidad al municipio para las mejoras de la infraestructura, y este a su vez lo destinará al Fideicomiso, que para ello haya sido formado.

La Dirección de este fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico integrado por dos representantes de los propietarios de la zona y un representante del Gobierno municipal. Será presidido por uno de los representantes de los propietarios.

La administración del Fideicomiso estará a cargo de un Director que será nombrado por el Comité Técnico. Para los usos comerciales, administrativos y recreativos por lo menos el 50% de la superficie de estacionamiento será para uso al público con pago o sin pago de tarifas.

Los requerimientos de estacionamiento se podrán atender dentro del propio predio o en estacionamientos colectivos o en condominio fuera del predio. Dichos estacionamientos no deberán estar a más de 150 metros del predio en el que se genere la demanda y el solicitante de la autorización de construcción deberá demostrar en forma fehaciente el derecho de propiedad, copropiedad o uso permanente de las áreas de estacionamiento en las que se atenderá la demanda que se generará en la propiedad motivo de la solicitud. Las autoridades alentarán y apoyarán la construcción de estacionamientos colectivos, en condominio y/o de uso público.

El fideicomiso tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- a) Informar y concertar con los propietarios las características del presente plan y en su caso proponer las adecuaciones que requiera.
- b) Adquirir y pagar las afectaciones necesarias para el establecimiento de los derechos de vía requeridos.
- c) Llevar a cabo las obras de infraestructura y el acondicionamiento de los espacios públicos que estipula el presente plan y aquellos que requiere el cambio de uso de industrial a mixto.
- d) Promover, concertar y apoyar asociaciones entre propietarios para el desarrollo de proyectos integrales que optimicen el aprovechamiento de sus propiedades.
- e) Gestionar los financiamientos para la ejecución de las obras de infraestructura con cargo de las aportaciones que correspondan a los propietarios.
- f) Desarrollar y concertar los proyectos de detalle de cada uno de los componentes que se especifican en el presente plan para la zona central.
- g) La promoción y publicidad del proyecto de reestructuración y creación del nuevo centro urbano, destacando sus cualidades y ventajas para inversionistas, futuros ocupantes y usuarios.



Centro Urbano (CU167B).

Estas zonas permiten la instalación de viviendas, usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 60 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de Suelo. Se permiten lotes de 167 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 100.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.1 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- La altura máxima permitida es de 9 metros o 3 niveles.
En caso de uso no habitacional será de 3 metros o 1 nivel.
- Se permiten hasta 60 viviendas por hectárea.

Centro urbano (CU167C).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU167C son áreas de concentración de comercios y servicios de alta densidad sin vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 100.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales permitidos se encuentran establecidos en la Tabla de Uso de Suelo.

Centro Urbano (CU250 C).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU250C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, el lote mínimo será de 1+50.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales permitidos se encuentran establecidos en la Tabla de Uso de Suelo.

Centro Urbano (CU250D).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU250D son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 150.00 m².



- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Centro Urbano (CU250E).

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media que permite la instalación de usos relacionados con servicios para la industria como talleres, bodegas, refaccionarías hasta un máximo de 60 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de suelo. Se permiten lotes de 250 m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 150.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.2 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- La altura máxima permitida es de 7 metros o 2 niveles en caso de uso habitacional. En caso de uso no habitacional será de 5 metros o 1 nivel.
- Se permiten hasta 40 viviendas por hectárea.

Centro Urbano (CU333 C).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU333C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 200.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros deberá dejar el 50%.
- No tiene restricción para el Coeficiente de Utilización (CUS)
- La altura máxima permitida será de 7 niveles o 23 metros.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Centro Urbano (CU333E).

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media que permite la instalación de usos relacionados con servicios para la industria como talleres, bodegas, refaccionarías hasta un máximo de 120 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de suelo. Se permiten lotes de 333m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 200.00 m² de superficie neta.



- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.2 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- La altura máxima permitida es de 7 metros o 2 niveles en caso de uso habitacional. En caso de uso no habitacional será de 5 metros o 1 nivel.
- Se permiten hasta 30 viviendas por hectárea.

Centro Urbano (CU833 C).

Las zonas establecidas como Centro Urbano CU833C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 500.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los primeros tres niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros deberá dejar el 50%.
- No tiene restricción para el Coeficiente de Utilización (CUS)
- La altura máxima permitida será de 7 niveles o 23 metros.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU167B).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano CRU167B son zonas que presentan una mixtura del uso habitacional y comercial. Permiten la instalación de usos comerciales y de servicios hasta un máximo de 60 m². Se permiten lotes de 167m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 100.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.1 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
En caso de uso no habitacional será de 3 metros o 1 nivel.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU167C).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano CRU167C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 100.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.



- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU250C).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano CRU250C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 150.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU250D).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano CRU250D son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 150.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.0 veces la superficie del predio.
- La altura máxima permitida será de 3 niveles o 9 metros.
- Con un frente mínimo de 7.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU250E).

Estas zonas presentan un uso habitacional de densidad media que permite la instalación de usos relacionados con servicios para la industria como talleres, bodegas, refaccionarías hasta un máximo de 60 m² de superficie por lote de acuerdo a lo establecido en la tabla de Uso de suelo. Se permiten lotes de 250m² de superficie bruta, lo que se traduce en lotes de 150.00 m² de superficie neta.

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.2 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.



- La altura máxima permitida es de 7 metros o 2 niveles en caso de uso habitacional. En caso de uso no habitacional será de 5 metros o 1 nivel.

Corredor Urbano (CRU333C).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano CRU333C son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 200.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los tres primeros niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los tres primeros niveles y a partir del cuarto nivel o más de metros deberá dejar el 50%.
- No tiene restricción en el Coeficiente de Utilización (CUS)
- La altura máxima permitida será de 7 niveles o 23 metros.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Corredor Urbano (CRU833C).

Las zonas establecidas como Corredor Urbano (CRU833C) son zonas de concentración de comercio y Servicios sin presencia de vivienda, tendrán una superficie neta mínima de lote de 500.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 80% de la superficie del predio en los tres primeros niveles o 12 metros y a partir del cuarto nivel o más de 12 metros, el COS será del 50%
- Deberá dejar el 20% de la superficie total del predio como área libre en los tres primeros niveles y a partir del cuarto nivel o más de metros deberá dejar el 50%.
- No tiene restricción en el Coeficiente de Utilización (CUS)
- La altura máxima permitida será de 7 niveles o 23 metros.
- Con un frente mínimo de 10.00 m.
- Los usos comerciales que se podrán establecer serán de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Uso de Suelo.

Industria Pesada (IG).

Estas zonas estarán sujetas a la aprobación de la legislación ambiental federal. La superficie mínima de lote es de 1,000.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 50% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 50% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.0 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 30.00 m.
- La altura máxima permitida es de 21 metros o 3 niveles.
- En caso de que se localicen en áreas cercanas a las zonas habitacionales deberán seguir la normatividad establecida en el presente programa en cuanto a usos molestos y peligrosos así como dejar las zonas de amortiguamiento que establezcan las leyes respectivas de medio ambiente y ecología.



Industria Mediana y Ligera (IM).

Se permite en este uso la pequeña industria, las bodegas y los almacenes. La superficie mínima de lote es de 500.00 m².

- La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 60% de la superficie del predio.
- Deberá dejar el 40% de la superficie total del predio como área libre.
- La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.8 veces la superficie del predio.
- Con un frente mínimo de 15.00 m.
- La altura máxima permitida es de 21 metros o 4 niveles.
- En caso de que se localicen en áreas cercanas a las zonas habitacionales deberán seguir la normatividad establecida en el presente Programa en cuanto a usos molestos y generadores de tránsito pesado.

Equipamiento

Para estos usos se aplicará la norma técnica, para lo cual se deberá consultar el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada; en lo referente a los cajones de estacionamiento se sujetarán a lo dispuesto por el presente plan. La clasificación dentro de este rubro será:

EC – Educación y cultura
SA – Salud y asistencia
C – Comercio y abasto
RD – Recreación y deporte
T – Turismo
AS – Administración y servicios

Mismos que se tipificarán según su cobertura en

L – Local
M – Microregional
R – Regional.

USOS PARA AREAS NO URBANIZABLES

Áreas verdes (AV).

Estas zonas estarán restringidas al desarrollo urbano. Su Coeficiente de Ocupación será del 5% de la superficie del predio, debiendo dejar como áreas libres el 95% de la superficie del lote. La altura máxima permitida será de 1 nivel o 3 metros. La intensidad máxima de construcción será de 0.05 veces la superficie del predio.

Las construcciones que se permita desarrollar serán estrictamente de apoyo al uso que se le esté dando al predio. Asimismo para la zona de la Sierra de Guadalupe se deberán sujetar a lo que determine el Programa de Manejo del Plan Estatal Sierra de Guadalupe

Parque Natural Protegido (N PAR P)



Esta zona está delimitada por la cota 2350 m.s.n.m. y estará restringida al desarrollo urbano por estar declarada mediante Decreto del Ejecutivo del Estado como el Parque Estatal “Sierra de Guadalupe” y constituir un área natural protegida, los usos que podrán desarrollarse estarán sujetos a lo que determine el Programa de Manejo de la Sierra de Guadalupe y la Norma Técnica Estatal Ambiental NTEA-005-SMA-RN-2005 vigente o sus posteriores modificaciones. De acuerdo a lo que determina el decreto estarán prohibidas las nuevas construcciones dentro del Parque, salvo aquellas que se consideren necesarias para alcanzar las causas de utilidad pública para las que fue creado el Parque, las cuales son: forestación, recreación, mejoramiento del ambiente, control de escurrimientos pluviales, incremento de la absorción de aguas pluviales, prevención de inundaciones, prevención de erosiones, bonificación de suelos y prevención de asentamientos humanos.

Infraestructura (I)

Estos usos comprenden las redes de distribución de bienes y servicios en los centros de población tales como vías férreas, vasos reguladores, pozos de agua, etc. Y la norma aplicable dependerá de la evaluación del proyecto de que se trate.

Asentamientos Irregulares

Las normas de aprovechamiento para los asentamientos irregulares que se encuentran en la zona de preservación ecológica decretada como parque Estatal Sierra de Guadalupe se sujetaran al Programa de Manejo del Parque Estatal vigente

Área de Influencia de la Zona de Patrimonio.

Son aquellas áreas que por su influencia y valor arqueológico, artístico o histórico están marcadas en el anexo gráfico del presente plan. Para las construcciones, remodelaciones y ampliaciones que se lleven a cabo en las edificaciones dentro de los polígonos marcados como áreas de influencia de zonas de patrimonio, se deberá cumplir con las normas arquitectónicas determinadas por el INAH o el INBA en los referente a las zonas de influencia de edificaciones consideradas como patrimonio histórico y cultural con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Asimismo, en el caso de nuevas construcciones se buscará que estas armonicen con el conjunto existente o se procure una imagen urbana armónica con el sitio de atracción, logrando su integración mediante la composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales, acabado y color.

Se buscará implementar programas de restauración, remodelación, conservación y mantenimiento de las construcciones antiguas y de fachadas de edificios discordantes, buscando mantener la fisonomía de las construcciones tradicionales de los poblados y zonas tradicionales.

La revitalización del centro histórico de Tlalnepantla deberá tener como finalidad mejorar las condiciones de imagen urbana, servicios y equipamiento en virtud de impulsarlo como un polo de atracción para el esparcimiento de la población, fortaleciendo el carácter comercial que presentará el centro urbano regional.

8.1.4 Normatividad por tipo de uso.

En la tabla de usos de suelo, se establecen los usos a los que predominantemente puede destinarse una determinada zona. Sin embargo, pueden establecerse otros usos si el reglamento interno del condominio no lo prohíbe siempre y cuando cumplan con las siguientes normas:

Usos molestos

- Son aquellos usos que generan humos, polvos, olores, ruido, vibraciones, calor o humedad.



- Los niveles de molestia e inconvenientes generados en lotes ubicados dentro de la zona habitacional, no podrán ser percibidos mas allá de los límites del predio que los genere.
- El ruido generado dentro de una propiedad no deberá percibirse en los predios contiguos que tengan actual o potencialmente el uso que se indica en la siguiente tabla con una intensidad que rebase los valores máximos en decibeles que en ella se especifican.

Tabla E-8. Valores máximos de ruido.

Producido en	Sonido Continuo (decibeles)		Sonido Esporádico (no más de un impacto cada 4/horas) (decibeles)	
	de 7 am a 9 pm	de 9 pm a 7 am	de 7 am a 9 pm	de 9 pm a 7 am
Uso habitacional incluyendo hoteles y pensiones	55	45	70	60
Uso comercial	65	60	70	75
Uso industrial y de almacenamiento	70	70	80	85
escuelas y centros de reunión	60	50	70	75

- Los usos que provoquen ruido fuera de los límites del predio, un alto nivel de riesgo, o transito vehicular superior a un viaje / día por cada 20 m² de superficie del predio, tales como estaciones de gasolina, talleres mecánicos, de herrería, carpintería y similares; bares, expendios de materiales de construcción, escuelas, agencias funerarias y salones de fiestas, deberán cumplir con las siguientes normas:
 1. Se localizarán como mínimo a 20 metros de cualquier habitación colindante.
 2. No podrán hacer uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos.
 3. Los establecimientos de este tipo con más de 1,000 m² de superficie cubierta, deberán contar con un área de carga y descarga fuera de la vía pública.

Usos peligrosos

Son aquellos en los que se manejan productos explosivos, altamente inflamables, emisores potenciales de radiaciones o gases nocivos a la salud, así como aquellos que se especifiquen en la Ley del Equilibrio Ecológico como peligrosos.

- Los usos molestos o peligrosos tales como depósitos de combustibles y explosivos, y usos industriales peligrosos, deberán contar con el área de protección que establezcan las normas y el estudio de impacto ambiental y riesgo que aprueben las autoridades. Dicha área de protección deberá quedar dentro de la propiedad en la que se establezca el uso peligroso o bien contar con el acuerdo permanente y formal de los propietarios de las propiedades afectadas.
- Estarán sujetos a un estudio de riesgo e impacto ambiental formulado por un perito autorizado, con base en el cual las autoridades determinarán las medidas preventivas y necesarias, el área de amortiguamiento y la distancia mínima de localización a un uso habitable. Dicha distancia deberá asegurarse mediante un



área de amortiguamiento cuya propiedad este bajo el control del solicitante del uso y deberá ser cubierta por lo menos en un 50% de su superficie por una masa forestal.

Usos generadores de alto volumen de tránsito vehicular

Estos usos son aquellos que generan tránsito superior a un viaje vehicular por día por cada 20 m² de superficie del predio.

Dentro de esta clasificación se incluyen los siguientes usos:

1. Salones de fiestas.
2. Restaurantes.
3. Escuelas.
4. Centros de espectáculos.
5. Clubes y centros deportivos.
6. Oficinas.
7. Industrias.
8. Hospitales.
9. Hoteles.
10. Comercios.

Estos usos deberán cumplir con las siguientes normas:

- Localizar su acceso sobre la calle lateral de una vialidad primaria, sobre una vialidad secundaria o sobre la vialidad primaria siempre y cuando existan zonas de incorporación y desincorporación vehicular. En una vialidad terciaria siempre y cuando el acceso no quede a una distancia mayor de 50 metros de una vialidad primaria o secundaria.
- De preferencia se establecerán en agrupamientos de usos complementarios.
- En caso de tener acceso directamente a la vía primaria, deberá contar con una bahía de ascenso y descenso de pasaje para el transporte público con capacidad igual o superior a un vehículo por cada 500 m² o fracción de área cubierta.

Usos generadores de tránsito pesado

Se incluyen dentro de esta clasificación, aquellos usos cuyo funcionamiento requiera del acceso de vehículos con capacidad de carga superior a 6 toneladas, con una frecuencia superior a un viaje por mes por cada 300 m² de superficie del predio. Para los efectos de esta norma se entiende por viaje vehicular la llegada y salida de vehículos de las características antes descritas, que tenga como función trasladar o recoger bienes de la propiedad. Entre los usos comprendidos dentro de esta clasificación, se encuentran los siguientes:

1. Centros de distribución y abasto.
2. Almacenes y bodegas.
3. Expendios de materiales de construcción y similares.
4. Talleres.

Estos usos deberán cumplir, con las siguientes normas:

- Ubicarse sobre calles laterales a las vialidades primarias o sobre vialidades secundarias, en las que se verifique que las características del pavimento son adecuadas para el tránsito pesado.



- Podrán tener acceso a vialidades terciarias a una distancia no mayor de 250 metros de una vialidad secundaria, siempre y cuando, dentro del tramo correspondiente no existan usos habitacionales o generadores intensivos de tránsito peatonal. En este caso, la vía sobre la cual se ubique deberá tener una sección igual o mayor a 20 metros, incluyendo banquetas y cumplir con las características necesarias de pavimento.
- Contarán con zonas de carga y descarga de dimensiones suficientes para evitar maniobras sobre la vía pública.

Usos especiales

Son aquellos usos que generan efectos en el entorno, no determinados en las clasificaciones descritas en los párrafos anteriores, como por ejemplo antenas de comunicación que generan interferencias en los sistemas de intercomunicación de usos contiguos o cercanos, emisores de olores, etc.

- En estos casos el interesado deberá presentar una solicitud de uso del suelo, acompañada por la Autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, en el entendido de que, de presentarse efectos nocivos o molestos en el entorno, omitidos o subestimados por el interesado, el uso autorizado será clausurado.
- En los usos en los que se manejen productos inflamables, se deberá presentar la aprobación de las oficinas de Ecología y Protección Civil municipal.

Usos industriales

- La restricción de construcción mínima de amortiguamiento para usos industriales catalogadas como de bajo riesgo será del 10% de la dimensión de cada lado.

Conjuntos Urbanos

- En conjuntos urbanos, parques o condominios industriales, se deberá dejar una franja de amortiguamiento perimetral de 20 mts., dentro del desarrollo.

8.1.5 Normas para los usos de impacto regional.

Para los efectos de este plan, son usos que generan impactos regionales los establecidos en el artículo 5.61 del Libro Quinto del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población del Estado de México y que a continuación se mencionan:

- a) Los desarrollos habitacionales de más de 60 viviendas;
- b) Las gaseras, gasoneras y gasolineras;
- c) Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles;
- d) La explotación de bancos de materiales para la construcción;
- e) Cualquier uso que implique la construcción de más de 5 mil metros cuadrados u ocupen predios de más de 6 mil metros cuadrados de terreno;
- f) Los cambios de uso, densidad e intensidad de su aprovechamiento y altura de edificaciones en los casos a que se refieren las fracciones anteriores.

Además de los usos contemplados en la tabla siguiente:

LISTADO DE USOS DEL SUELO QUE REQUIEREN LA OBTENCIÓN DEL DICTAMEN DE IMPACTO REGIONAL

--	--	--



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

USO ESPECIFICO	DESCRIPCIÓN	NORMA APLICABLE
HABITACIONAL	PLURIFAMILIAR	MAS DE 60 VIVIENDAS
ACTIVIDADES TERCIARIAS		
OFICINAS	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRAMJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS	MAS DE 1000 M ² DE CONSTRUCCION
SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTRES, VINOS Y CALZADO, EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA; PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECAUDERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, ROSTICERIAS, SALCHICHONERIAS, FARMACIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, VIDRERIAS, TLAPALERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER.	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	ESTABLECIMIENTO PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLOMERIA, DECORACION, ARTICULOS ELECTRODOMESTICOS, MUEBLERIAS, PERFUMERIAS, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, BOUTIQUES, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, PRODUCTOS QUIMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ARTE, CIBER CAFES, SEX SHOPS, VIDEO JUEGOS, ALQUILRE DE JUEGOS INFANTILES, TIENDAS ESOTERICAS, TIENDAS NATURISTAS, ESCRITORIOS PUBLICOS, PROTESIS, ORTOPEDIA, EQUIPOS DE REHABILITACION, MATERIAL QUIRURGICO Y FUNERARIAS.	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION VENTA Y/O RENTA DE EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION	CASAS DE MATERIALES, TIENDAS DE PISOS, AZULEJOS Y BAÑOS, ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS PREFABRICADOS PARA LA CONSTRUCCION.	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIENDAS DE PINTURAS Y/O IMPERMEABILIZANTES.	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
	MAQUINARIA PESADA, EQUIPO LIGERO PARA LA CONSTRUCCION, CIMBRA EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE
COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	ESTABLECIMIENTO PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TELLERS ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, VERIFICADORES, HOJALATERIA Y PINTURA, RECTIFICACION DE MOTORES, ALINACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADIADORES, AUTOPARTES USADAS, VENTA DE CARROCERIAS, TIANGUIS DE AUTOS USADOS.	MAS DE 600 M ² DE SUPERFICIE POR USOS Y/O CONSTRUCCION.
ESTABLECIMIENTO PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS	ESTABLECIMIENTO DE LAVADO, ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS.	MAS DE 300 M ² DE SUPERFICIE DE TERRENO.
BAÑOS PUBLICOS	BAÑOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
	SANITARIOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS COMERCIALES	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y CENTROS COMERCIALES	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION.
MERCADOS	MERCADOS Y TIANGUIS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS DE ABASTOS	CENTROS DE ACOPIO	CUALQUIER SUPERFICIE
	CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO	CUALQUIER SUPERFICIE
BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS,



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	DEPOSITO DE PRODUCTOS, DURADEROS: ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRONICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECICLABLES	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPOSIVOS, MADERAS, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	PRODUCTOS PARA GANADERIA, AGRICULTURA Y SILVICULTURA.	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
RASTROS	RASTROS, FAENACION DE AVES	CUALQUIER SUPERFICIE
ESTABLECIMIENTO CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS, SOLO DE MODERACION	CAFETERIAS, NEVERIAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERIAS, REFRESQUERIAS, LONCHERIAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TAQUERIAS, PIZZERIAS, COCINAS ECONOMICAS, OSTIONERIAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS, SALONES DE FIESTAS Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES.	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION.	CANTINAS, CERVECERIAS, PULQUERIAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS Y RESTAURANTE BAR.	MAS DE 200 M ² DE CONSTRUCCION
ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERAS)	TIPO I: <ul style="list-style-type: none"> • LOS OBLIGATORIOS SEGÚN NORMAS DE PEMEX. • BUZON POSTAL 	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIPO II: <ul style="list-style-type: none"> • LOS OBLIGATORIOS SEGÚN NORMAS DE PEMEX. • BUZON POSTAL • TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. • LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES. • CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL. 	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIPO III: <ul style="list-style-type: none"> • LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. • VENTA Y/O REPARACION DE NEUMATICOS. • REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ. • TALLER ELECTRICO Y MECANICO. • TIENDA DE CONVENIENCIA. • FUENTE DE SODAS, CAFETERIA Y RESTAURANTE. • MOTEL Y/O TALLER PARK. • TIENDA DE ARTESANIAS • BUZON POSTAL • TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. • CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL. 	CUALQUIER SUPERFICIE
GASONERAS	GASONERA TIPO I "PARA SURTIR AL PUBLICO EN GENERAL". LAS SIGUIENTES CARACTERISTICAS ESTAN CALCULADAS PARA UN DEPOSITO DE GAS L.P. CON CAPACIDAD MAXIMA DE 5,000 LITROS. <ul style="list-style-type: none"> • UN TANQUE SUMINISTRADOR • DOS DISPENSARIOS O BOMBAS • AREA PARA EL ABASTECIMIENTO DEL TANQUE • SUMINISTRADOR (PIPA, TANQUE). • BARDA DE CONTENCIÓN ENTRE TANQUE Y 	CUALQUIER SUPERFICIE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		<ul style="list-style-type: none"> • DISPENSARIOS • AREA ADMINISTRATIVA • AREA DE SERVICIOS (SANITARIOS, DEPOSITOS DE BASURA) • AREA DE ESPERA CONSUMIDORES • AREA VERDE • CISTERNA CON CAPACIDAD MINIMA DE 10,000 LITROS • AREA DE CIRCULACION PEATONAL • REMETIMIENTO O RESTRICCIÓN VIAL • ACCESO (COLOCACION DE MATACHISPAS) • SALIDA DE EMERGENCIA. 	
		<p>GASONERA TIPO 2 "PARA SURTIR A UNIDADES DE TRANSPORTE PROPIEDAD DE PERSONAS FISICAS O MORALES".</p> <p>UN TANQUE SUMINISTRADOR</p> <p>UN DISPENSARIO O BOMBA</p> <p>AREA PARA EL ABASTECIMIENTO DEL TANQUE SUMINISTRADOR (PIPA, TANQUE).</p> <p>BARDA DE CONTENCION ENTRE TANQUES Y DISPENSARIOS</p> <p>AREA ADMINISTRATIVA</p> <p>AREA DE SERVICIOS (SANITARIOS, DEPOSITOS DE BASURA)</p>	CUALQUIER SUPERFICIE
		<p>CISTERNA CON CAPACIDAD MINIMA DE 10,000 LITROS.</p> <p>ACCESO (COLOCACION DE MATACHISPAS)</p> <p>SALIDA RETIRADA DE MATACHISPAS</p> <p>SALIDA DE EMERGENCIA</p>	
CENTROS DE CONSULTORIOS ENCAMADOS	DE SIN	CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD; UNIDADES DE PRIMER CONTACTO LABORATORIOS DE ANALISIS, DENTALES, CLINICOS, OPTICOS; DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIRRABICOS.	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION.
HOSPITALES Y SANATORIOS		CLINICA-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL	CUALQUIER SUPERFICIE
EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA		GUARDERIAS, ESTANCIAS INFANTILES, JARDIN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS Y EDUCACION ESPECIAL.	MAS DE 7 AULAS
EDUCACION MEDIA BASICA		ESCUELAS, SECUNDARIAS, TECNICAS, ACADEMIAS DE OFICIOS Y TELESECUNDARIAS.	MAS DE 7 AULAS
EDUCACION MEDIA SUPERIOR		PREPARATORIAS, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.	CUALQUIER SUPERFICIE
EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION		ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.	CUALQUIER SUPERFICIE
EDUCACION FISICA Y ARTISTICA		ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACIÓN FISICA, MANUALIDADES.	MAS DE 250 M ² DE CONSTRUCCION
INSTALACIONES RELIGIOSAS		TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO; CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRÁCTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES RECREATIVOS	DE Y	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS Y SALAS DE CONCIERTOS.	CUALQUIER SUPERFICIE
		BIBLIOTECAS, HEMEROTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES	MAS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION
INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES		BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS	CUALQUIER SUPERFICIE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

	BOLICHES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL, ADIESTRAMIENTO CANINO.	MAS DE 250 M ² DE CONSTRUCCION
	GIMNASIOS EN GENERAL	MAS DE 600 M ² DE CONSTRUCCION
	CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL	MAS DE 1,000 M ² DE SUPERFICIE
	CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL	MAS DE 1,000 M ² DE USO
	PALENQUES, EXPOSICIONES FERIALES	CUALQUIER SUPERFICIE
INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE	ESTADIOS, HIPODROMOS, GALGODROMOS, AUTODROMOS, VELODROMOS, PLAZAS DE TOROS, LIENZOS CHARROS, PISTAS PARA MOTOCICLISMO.	CUALQUIER SUPERFICIE
CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES	CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, PARADERO DE REMOLQUES, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF.	CUALQUIER SUPERFICIE
INSTALACIONES HOTELERAS	HOTELES, MOTELES	CUALQUIER SUPERFICIE
INSTALACIONES ASISTENCIALES	CASAS DE CUNA, ORFANATOS, ASILOS DE ANCIANOS E INDIGENTES Y ALBERGUES.	MAS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL Y CENTROS DE REHABILITACION DE TOXICOMANOS.	MAS DE 200 M ² DE CONSTRUCCION
	ASOCIACIONES CIVILES	MAS DE 300 M ² DE USO
INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA	ESTACIONES DE BOMBEROS Y AMBULANCIAS	CUALQUIER SUPERFICIE
	MODULOS DE SEGURIDAD PUBLICA, DE VIGILANCIA PUBLICA Y COMANDANCIAS	CUALQUIER SUPERFICIE
	DELEGACIONES, CUARTELES DE POLICIA Y/O TRANSITO, CENTROS DE CAPACITACION, AGENCIAS DE SEGURIDAD PRIVADA	CUALQUIER SUPERFICIE
	CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACION SOCIAL	CUALQUIER SUPERFICIE
	CENTROS DE JUSTICIA, TRIBUNALES Y JUZGADOS	CUALQUIER SUPERFICIE
DEFENSA	ZONAS E INSTALACIONES MILITARES, ZONA DE PRÁCTICAS, ENCUARTELAMIENTO Y EDUCACION MILITAR.	CUALQUIER SUPERFICIE
VELATORIOS	VELATORIOS Y FUNERARIAS CON VELATORIO	CUALQUIER SUPERFICIE
CEMENTERIOS	PANTEONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS	CUALQUIER SUPERFICIE
ESTACIONAMIENTOS	VERTICALES Y HORIZONTALES	MAS DE DOS NIVELES Y MAS DE 1000 M ² DE SUPERFICIE
TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE	TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS O FORANEOS, TERMINALES DE CARGA, SITIOS O BASES DE TAXIS, SITIOS O BASES DE CARGA, ENCIERRO Y TALLERES DE MENTENIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO EN GENERAL	CUALQUIER SUPERFICIE
COMUNICACIONES	OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, DE MENSAJERIA, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES	MAS DE 300 M ² DE USO
TORRES O SITIOS CELULARES DENOMINADOS RADIO BASES	TIPO 1.-AUTOSOPORTADA (CONTENEDOR CON TORRE EN PATIO)	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIPO 2.- ARRIOSTRADA /SALAS CON ANTENAS EN AZOTEA)	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIPO 3.- MONOPOLAR (SALAS CON ANTENAS EN AZOTEA)	CUALQUIER SUPERFICIE
INSTALACIONES PARA LA COMPRA-VENTA DE MATERIALES DE DESECHO HOSPITALARIO E INDUSTRIAL	COMPRA-VENTA, RECOLECCION, REPARACION Y SELECCIÓN DE FIERRO VIEJO (CHATARRA), DESHUESADEROS DE VEHICULOS, METALES NO FERROZOS, MATERIALES DE DEMOLICION, PAPEL, CARTON, TRAPO, VIDRIO Y OTROS DESECHOS Y RESIDUOS HOSPITALARIOS E INDUSTRIALES.	CUALQUIER SUPERFICIE
ACTIVIDADES SECUNDARIAS		
MANUFACTURERA DE	MANUFACTURA DE LA CARNE: CONGELACION Y EMPACADO DE	CUALQUIER SUPERFICIE,



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	CARNE FRESCA DE CERDO, VACA, OVEJA, CABRA, CABALLO, CONEJO, ETC.	EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	REPARACION DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNE, OPERACIONES DE CONSERVACION TALES COMO: CURADO, AHUMADO Y SALADO ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y COMDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	MANUFACTURA DE PESCADOS Y MARISCOS: PREPARACION, CONGELACION, EMPACADO CONSERVACION Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARISCOS, MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES: PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATAACION DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUIOSOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	MANUFACTURA DE PRODUCCION DE MAIZ Y TRIGO: ELABORACION DE PRODUCTOS DE HARINA DE MAIZ Y TRIGO; MOLINOS DE SEMILLAS, CHILES Y GRANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	EMBOTELLADORA DE BEBIDAS, PRODUCTOS DE BEBIDAS DESTILADAS DE AGAVES, CAÑA, FRUTAS, GRANOS, CONCENTRADOS Y JARABES.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	ELABORACION DE PULQUE, SIDRA, ROMPOPE Y OTROS LICORES DE HIERBAS, FRUTAS Y CEREALES, DESTILACION DE ALCOHOL ETILICO, CERVEZA, MALTA, AGUAS MINERALES, PURIFICADORAS Y REFRESCOS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	FABRICA DE HIELO.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	MANUFACTURA TRANSFORMADORA DE TABACO; TODO LO RELACIONADO A LA PRODUCCION DE TABACOS, CIGARROS, PUROS, RAPE Y TABACO PARA MASCAR.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE MADERA,	FABRICACION DE TRIPLAY, FIBRACEL Y TABLEROS AGLUTINADOS; PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y HARINA DE MADERA; PRODUCTOS DE MADERA PARA LA	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES,



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

PALMA, MIMBRE Y CORCHO.	CONSTRUCCION; CASAS DE MADERA, MUEBLES DE MADERA; MIMBRE, RATTAN, BAMBU Y	FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS
	MIXTOS: ENVASES DE MADERA Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL; ATAUDES, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.	INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA DE CELULOSA, PAPEL Y SUS PRODUCTOS.	FABRICACION DE TODO TIPO DE CELULOSA, PASTA MECANICA DE MADERA, PAPEL, CARTON, CARTONCILLO Y CARTULINA.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	IMPRESIÓN DE PERIODICOS, LIBROS, REVISTAS Y SIMILARES, BILLETES DE LOTERIA, TIMBRES Y FOLLETOS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	PRODUCCION ARTESANAL DE PIÑATAS, PAPEL AMATE. FLORES, ENCUADERNACION, FOTOGABADO Y FABRICACION DE CLICHES Y SIMILARES.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS MAQUINARIA Y EQUIPO	FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERROZAS Y NO FERROSAS, ESTRUCTURAS METALICAS, TANQUES Y CALDERAS INDUSTRIALES.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	TRABAJOS DE HERRERIA, MUEBLES METALICOS, ATAUDES Y ELABORACION DE PRODUCTOS METALICOS, TORNOS Y TROQUELADOS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL CON O SIN MOTOR.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO; ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACIÓN, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA A BASE DE MINERALES NO METALICOS	ELABORACION DE CEMENTO, CAL, YESO Y OTROS PRODUCTOS A BASE DE MINERALES NO METALICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE.
	TALLERES PIROTECNICOS (POLVORINES).	CUALQUIER SUPERFICIE.
MANUFACTURERA METALICA BASICA	FUNDACION PRIMARIA DEL HIERRO, ACERO Y METALES NO FERROZOS.	CUALQUIER SUPERFICIE.
MANUFACTURERA DE SUSTANCIAS QUIMICAS,	PRODUCCION DE PETROQUIMICOS BASICOS, SUSTANCIAS QUIMICAS BASICAS, FERTILIZANTES, INSECTICIDAS Y	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON	PLAGUICIDAS, FIBRAS ARTIFICIALES Y/O SINTETICAS, PRODUCTOS FARMACEUTICOS, PINTURA, BARNICES, LACAS Y SIMILARES, JABONES, DETERGENTES, DENTRIFICOS, PERFUMES, COSMETICOS Y SIMILARES; IMPERMEABILIZANTES, ADHESIVOS, REFINACION DE PETROLEO, PRODUCTOS DERIVADOS DEL CARBON MINERAL, PRODUCTOS DE HULE, LAMINADOS PLASTICOS, ENVASES Y PRODUCTOS DE PLASTICO EN GENERAL.	LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y COLCHONES	PRODUCCION DE FIBRAS E HILADOS DE HENEQUEN, HILADO Y TEJIDO DE IXTLES, DE PALMA, ACONDICIONAMIENTO DE CERDAS Y CRINES DE ANIMALES; CORDELERIA DE FIBRAS DURAS, NATURALES Y SINTETICAS; DESPEPITE Y EMPAQUE DE ALGODÓN, LANA Y FIBRAS ARTIFICIALES O SINTETICAS; HILOS Y ESTAMBRES DE TODO TIPO, ASÍ COMO TEJIDOS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
	FABRICACION DE ALFOMBRAS Y TAPETES DE FIBRAS DURAS, ACABADO DE TELAS, PRODUCCION DE ALGODÓN ABSORBENTE, VENDAS, GASAS, TELA ADHESIVA, PAÑALES DESECHABLES, TODO LO REFERENTE A BLANCOS, MEDIA, SUETERES, ROPA INTERIOR Y EXTERIOR YA SEA DE TELA, PIEL NATURAL O SINTETICA, SOMBREROS, GORRAS, GUANTES, CORBATAS, COLCHONES, COLCHONETAS Y BOX SPRINGS.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.
MANUFACTURERA DEL CUERO Y CALZADO	REPARACION Y CURTIDO DE PIELS; FABRICACION DE ARTICULOS DE PIEL NATURAL, REGENERADA O ARTIFICIAL; CALZADO DE TELA CON SUELA DE HULE O SINTETICA.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS Y LA ACTIVIDAD ARTESANAL
OTRAS MANUFACTURERAS	PRODUCCION DE ARTICULOS DE JOYERIA, ORFEBRERIA, ARTICULOS Y UTILES ESCOLARES Y PARA OFICINA, APARATOS MUSICALES Y DEPORTIVOS, PRODUCCION DE ESCOBAS, CEPILLOS Y SIMILARES.	CUALQUIER SUPERFICIE, EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS Y LOS TALLERES ARTESANALES DE JOYERIA Y ORFEBRERIA.
ACTIVIDADES PRIMARIAS		
EXTRACCION DE MINERALES METALICOS	EXTRACCION Y LIMPIEZA DE MINERALES CON ALTO CONTENIDO DE ALUMINIO, ANTIMONIO, ARSENICO, BARIO, BISMUTO, CADMINIO, CALCIO, COBRE, CROMO, ESTAÑO, IRIDIO, MANGANESO, MERCURIO, NUQUEL, ORO, PLATA, PLOMO, POTASIO, SODIO Y ZINC.	CUALQUIER SUPERFICIE.
	EXTRACCION DE CARBON MINERAL, URANIO, MERCURIO Y PLATINO.	CUALQUIER SUPERFICIE.
EXTRACCION DE MINERALES NO METALICOS	EXTRACCION DE CANTERA, MARMOL, ARENA, GRAVA, TEZONTLE, TEPETATE, FELDESPATO, COALIN, ARCILLAS, REFRACTARIAS, BARRO, SILICE, CUARZO, PEDERNAL, ASBESTO Y MICA ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE.
ESPECIES NO INCLUIDAS EN LA GANADERIA	ZOOLOGICOS Y ACUARIOS	CUALQUIER SUPERFICIE.
INFRAESTRUCTURA		
CAPACITACION Y DISTRIBUCION DE AGUA	OPERACIONES DE PLANTAS POTABILIZADAS	CUALQUIER SUPERFICIE
INSTALACIONES EN GENERAL	PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS	CUALQUIER SUPERFICIE.
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, LAGUNAS DE OXIDACION, DE CONTROL Y DE REGULACION	CUALQUIER SUPERFICIE.
	ZONAS DE TRANSPARENCIA DE BASURA/TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	CUALQUIER SUPERFICIE.
	RELLENOS SANITARIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE.



	ESTACION DE TRANSFERENCIA DE RESIDUOS BIOLÓGICO INFECCIOSOS	CUALQUIER SUPERFICIE
--	---	----------------------

8.1.6 Normas de Imagen Urbana

- Todo nuevo desarrollo o conjunto, estará sujeto a la obligación de plantar un mínimo de árboles que determinará Ecología, según proyecto del desarrollo.
- Se seleccionarán especies aptas para la zona y para el sitio en el que se lleve a cabo la plantación, obligándose el desarrollador a entregar debidamente establecida la vegetación seis meses después de haber sido plantada.
- Cuando por alguna razón en el área en la que se lleva a cabo el desarrollo no se pueda alojar el número de árboles requeridos por estas normas, la autoridad señalara al desarrollador el área pública en la que estos deberán ser plantados, dentro de la zona de influencia del proyecto de que se trate.
- La jardinería y forestación de toda construcción y desarrollo con frente a alguna vialidad primaria o secundaria deberá diseñarse en forma tal que permita prever que en un periodo máximo de 5 años, por lo menos el 40% de la proyección vertical de la fachada sobre la vía pública, hasta una altura de 8 mts, estará cubierta por masa vegetal.
- Para la obtención de Licencias para la remodelación de fachadas de edificaciones en las zonas marcadas como área de influencia de las zonas históricas o culturales, deberá presentarse un análisis fotográfico de las construcciones colindantes y una manifestación de la forma en la que el solicitante propone armonizar la nueva construcción con el contexto en el que se ubica.

NORMAS PARA EL SEÑALAMIENTO Y PUBLICIDAD EXTERIOR

El señalamiento vial, consiste en una serie de elementos, con información dirigida a los automovilistas y peatones, sobre rutas de acceso vehicular, señales preventivas (semáforos, cruces peatonales, disminución de carriles, etc.), señales restrictivas (doble circulación, velocidad máxima, etc.), señales informativas (paradas de camión, restaurantes, aeropuertos, etc.), e información con nombres de calles y colonias.

La publicidad en exteriores es un medio dirigido al público en movimiento, usualmente en vialidades primarias. Se conforma por los llamados anuncios espectaculares, los anuncios denominativos (aquellos que identifican a un negocio en su fachada), y por los anuncios colocados en los sitios donde los pasajeros esperan para abordar el transporte público.

OBJETIVOS

- Facilitar la identificación y uso de los servicios que se ofrecerán en el área urbana.
- Evitar que la sobre posición y el exceso de información reduzca la eficacia de comunicación de la información y la publicidad gráfica.
- Asegurar la calidad de la imagen del conjunto.

GLOSARIO

En el presente glosario se precisa el significado que se debe dar a los términos, técnicos que se utilizan en el presente capítulo.

- Publicidad de azotea. Anuncios colocados por encima de la cubierta o el parapeto de un edificio.
- Actividad. Unidad económica, entendida ésta como cualquier negocio, institución o persona que oferta determinados productos o servicios.
- Animación. Publicidad que presenta imágenes en movimiento.
- Área de exposición del anuncio. El área total utilizada por un anuncio sin incluir sus postes o estructuras de soporte. Si un anuncio tiene dos o más caras, el área de exposición del anuncio es el área más grande que se puede ver al mismo tiempo.



- Banderín.- Un elemento gráfico consistente en un texto o diseño sobre material ligero que se mueve con el viento.
- Anuncio aislado.- Elemento aislado en el que se hace publicidad de productos o servicios que no son vendidos o distribuidos en el lugar en el que se localiza el anuncio.
- Estructura Publicitaria.- Estructura o poste de más de 6 mts de altura expresamente dedicada al soporte de publicidad.

PUBLICIDAD EXTERIOR

Se establecen las siguientes normas para el establecimiento de publicidad exterior:

- El diseño de la publicidad debe ser parte integral del diseño del edificio y de su integración al contexto urbano dentro del cual se ubica.
- La persona o empresa que desee colocar un anuncio publicitario deberá solicitar la licencia ante la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio.
- La solicitud debe estar acompañada de una manifestación de criterios de diseño, en la que se especifiquen: las características técnicas del anuncio o señalamiento, la forma en la que el diseño contribuirá a la calidad y armonía del conjunto y del espacio público en el que se ubica y la forma en la que el anuncio se integra y contribuye al diseño arquitectónico del edificio.
- Toda estructura publicitaria para ser autorizada, deberá de contar con planos especificando medidas, iluminación y materiales a utilizar, así como un cálculo estructural firmado por perito, aprobado y registrado ante las autoridades estatales.
- Después de haber sido entregada la licencia, esta tendrá una vigencia máxima de doce meses para realizar la instalación del anuncio; si en ese tiempo no se ha instalado se dará por cancelada.
- La base de una estructura publicitaria no deberá invadir la vía pública, por lo que deberá localizarse dentro del área privada del predio, excepto cuando se trate de publicidad autorizada en el mobiliario urbano en vía pública.
- Los elementos de mobiliario urbano podrán explotarse publicitariamente con el propósito de financiar su instalación y mantenimiento. En este caso la publicidad no podrá ocupar más del 40% de las superficies visibles del mobiliario urbano.
- El área de publicidad del mobiliario urbano de acuerdo a sus características no podrá superar la altura de tres metros con sesenta centímetros.
- Las dimensiones de los paraderos no podrán exceder los 5.60 metros de frente por 2 metros de fondo. Además deberán respetar como mínimo 60 cms. de libre tránsito peatonal.
- El área publicitaria dentro de los paneles de los paraderos, no podrá exceder de 8 metros cuadrados por paradero.

Los tipos de rótulos que se autoriza establecer son los siguientes:

- Rótulos de una cara, adosados paralelamente a la fachada del edificio.
- Rótulos de dos caras adosados perpendicularmente al edificio o fachada.
- Rótulos instalados mediante una estructura sobre cubierta, alero, toldo o marquesina, de una o dos caras.
- Rótulos de ventana: rótulos instalados dentro de una ventana o puerta, con la intención de que sean vistos desde fuera, siempre y cuando no interfieran y/ o afecten la iluminación natural y asoleamiento al interior del predio.
- Rótulos instalados mediante estructura o directamente, debajo de marquesinas, aleros o toldos, de una o dos caras.

Queda prohibida la instalación de los siguientes rótulos:



- a) En postes de alumbrado público, árboles, jardines de interés público o sitios catalogados como patrimonio natural, salvo los rótulos indicativos.
- b) En monumentos, plazas y demás bienes públicos catalogados como de interés y valor patrimonial.
- c) Rótulos en derechos de vía, salvo aquellos relacionados con el señalamiento vial o en el mobiliario urbano.
- d) Rótulos con deterioro desde un punto de vista estético, o que representen un peligro para los transeúntes.
- e) Aquellos rótulos que obstruyan la visibilidad de las señales de tránsito, o tengan reflectores intermitentes que puedan confundirse con estas.
- f) Rótulos y anuncios, que de acuerdo con el criterio técnico de la autoridad Municipal puedan afectar la seguridad vial.
- g) Anuncios en puentes u otras obras destinadas al servicio público, o a distancias menores de 20 metros de intersecciones viales, y que a consideración de la autoridad Municipal constituyan un peligro. Dicha distancia deberá ser medida desde sus extremos, al inicio de la rampa de salida o comienzo de la curva y no desde su centro geométrico.
- h) Los que tengan luces que despidan rayos, o aquellos de iluminación que afecten directamente la capacidad visual del conductor, de acuerdo con el criterio técnico de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio.
- i) Los que utilicen la forma, diseño o simbología similares a los semáforos y a las señales de tránsito, con excepción de los usados por los vehículos de transporte de estudiantes.
- j) Los que reduzcan la visibilidad de la vía.
- k) Los que estén colocados de forma tal que proyecten sombras sobre el área de circulación de vías públicas.
- l) Rótulos, anuncios, o cualquier forma de publicidad en los derechos de vía de la circulación pública, excepto los adosados al mobiliario urbano.
- m) Rótulos, anuncios, o cualquier forma de publicidad en los puentes, ya sean vehiculares o peatonales, o en cualquier tipo de infraestructura vial.
- n) Queda prohibido instalar, fijar o pintar vallas o rótulos con mensaje publicitario, en edificios públicos o centros religiosos.
- o) Rótulos, anuncios o cualquier obra que por la combinación de sus colores, diseños, dimensiones o símbolos, pudieren confundirse con las señales de tránsito.
- p) En los textos de los anuncios y rótulos destinados a la propaganda comercial o de servicios, no se permitirá el uso de las palabras que tiendan a confundirse con otras técnicamente utilizadas en materia de seguridad vial.

Los rótulos que no requerirán de un permiso o Licencia son los siguientes:

- a) Rótulos direccionales o informativos para señalar entradas o salidas a la vía pública, con un tamaño máximo de 1 metro cuadrado.
- b) Decoraciones temporales para eventos o días festivos, que no invadan la vía pública.
- c) Rótulos o placas de ventanas o puertas ubicadas dentro del edificio, aunque sean visibles desde el exterior, que no sean mayores al 25% de la superficie de la ventana.
- d) Rótulos que anuncian la venta, arrendamiento o alquiler de una propiedad o inmueble en el que esta colocado, que no exceda de dos metros cuadrados.
- e) Rótulos dentro de centros comerciales en los locales con vista hacia pasillos o estacionamientos internos.

Todos los rótulos, incluso los que no se especifiquen en este punto, requerirán de permiso expreso de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio.

Las áreas máximas de los rótulos serán las siguientes:

- a) Un rótulo independiente de una estructura conformada por varias secciones no excederá de 0.5 metros cuadrados de área por cada metro lineal de frente de la propiedad a la vía pública. Cuando el rótulo tenga publicidad en ambas caras se cuantificarán ambas superficies. La altura máxima de estos rótulos no podrán exceder de 12 metros. Cuando el frente a la vía pública sea mayor a los 50 metros lineales, se



permitirá un rotulo adicional independiente por cada 50 metros de incremento del frente de la propiedad a la vía publica.

- b) Rótulos de pared o toldo, adosados al edificio, que no excederán de un 20% de la superficie de la fachada en la cual se instalaran. La combinación de toldos publicidad y rótulos no excederá el área permitida.
- c) Rótulos de dos caras, perpendiculares al edificio. La altura libre en las áreas peatonales debe ser de un mínimo de 2.40 metros. El área permitida para estos rótulos será de un metro cuadrado por cada cuatro metros lineales de frente de la propiedad a la vía pública, sumándose ambas caras del rotulo.
- d) Rótulos debajo de la marquesina por cada local o entrada independiente, no excederá de 0.75 metros cuadrados de superficie por metro lineal de fachada. La distancia mínima entre la parte inferior del rotulo y el nivel de piso será de 2.40 metros.
- e) Rótulos colocados sobre la azotea o techo del edificio no deberán exceder los 2 metros de altura y su superficie, sumada a la de los rótulos adosados al edificio, no excedan del 20% de la superficie total de la fachada.

SEÑALAMIENTO

Deben ser considerados los siguientes criterios para la localización del señalamiento:

Selectividad geográfica.- Los señalamientos viales deben estar localizados en puntos donde sean visibles, previendo una distancia adecuada del lugar al que están señalando y evitando que sean tapados por anuncios publicitarios, árboles o algún otro elemento.

Alcance y repetición.- Es necesaria la repetición a cierta distancia de ciertos señalamientos viales, como son los señalamientos de rutas, los preventivos y los restrictivos, a cada 500 m desde una distancia mínima de 2 kilómetros, con el fin de que puedan ser observados con tiempo por los conductores y peatones.

Capacidad de atención.- Se requiere colocar los señalamientos viales en zonas estratégicas, de preferencia donde haya menos anuncios publicitarios, con el fin de que estos últimos no compitan en la atención que pone el automovilista a quien va dirigido.

En general deberán cumplir con el Manual de Dispositivos para el Control de Tránsito en calles y carreteras emitido por la S. C. T. Federal.

8.1.7 Normas de Estacionamiento.

- Los propietarios o poseedores de predios ubicados dentro del polígono que comprende el presente Plan, deberán cumplir con las normas de estacionamiento que se establecen en la siguiente tabla:

Tabla E-9. NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD/USO	NUMERO DE CAJONES	UNIDAD DE MEDIDA
HABITACIONAL:				
1.1 HABITACIONAL.	HABITACIONAL	HASTA 80	1 CAJON	M2 DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA
		MAS DE 80 HASTA 200	2 CAJONES	M2 DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA
		MAS DE 200 HASTA 500	3 CAJONES	M2 DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA
		MAS DE 500	4 CAJONES	M2 DE CONSTRUCCIÓN POR VIVIENDA



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

ACTIVIDADES TERCARIAS:					
2.1	OFICINAS.	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS.	HASTA 30 MAS DE 30 HASTA 120 MAS DE 120 HASTA 500 MAS DE 500 HASTA 1000 MAS DE 1000 .	NO REQUIERE 1 CAJON / 60M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2 1 CAJON/20M2	M2. DE CONSTRUCCIÓN M2. DE CONSTRUCCIÓN M2. DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.2	SERVICIOS FINANCIEROS.	SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTOS, VINOS EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA ROSTICERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, SALCHICHONERIAS PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECAUDERIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, FARMACIAS LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER; TLAPALERIAS.	HASTA 30. MAS DE 30 HASTA 120 MAS DE 120 HASTA 300 MÁS DE 300.	NO REQUIERE 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2 1 CAJON/20M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.4	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLOMERIA, ELECTRODOMESTICOS, DECORACION MUEBLERIAS, CALZADO, BOUTIQUES, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, VIDRIERIAS, ALQUILER DE MOBILIARIO, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, QUIMICOS Y MINERALES, PRODUCTOS DE PERFUMERIA, BELLEZA Y DE ARTE EQUIPOS DE COMPUTO, CENTROS DE INTERNET.	HASTA 30 . MAS DE 30 A 120 DE 120 A 300. MAS DE 300	NO REQUIERE 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2 1 CAJON/20M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.5	COMERCIO DE MATERIALES Y EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA Y/O RENTA. DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2 *	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.6	COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA,	ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y	HASTA 120	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS MAQUINARIA EN GENERAL.	DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, DE	MAS DE 120 A 250	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
	CONSTRUCCION, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS; LLANTERAS,	MAS DE 250 A 500	1 CAJON/40M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
	REFACCIONARIAS.	MAS DE 500 A 1000	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		MAS DE 1000 M2.	1 CAJON/20M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
	TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERIA PINTURA, RECTIFICACION DE MOTORES, ALINEACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADIADORES.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.7 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.	ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.8 BAÑOS PUBLICOS.	BAÑOS PUBLICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJ./CADA 2 REGA.	REGADERA
	SANITARIOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.9 CENTROS COMERCIALES.	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y CENTROS COMERCIALES..	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.10 MERCADOS.	MERCADOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/120M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
	TIANGUIS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/160M2	M2 DE TERRENO
2.11 CENTROS DE ABASTO.	CENTROS DE ACOPIO, CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/100M2 *	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.12 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y DEPOSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS..	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/150M2 *	M2 DE CONSTRUCCIÓN
	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS, ABARROTES,			
	MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA ,CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECICLABLES			
	DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS:			
	MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES,			
	PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL.			
	PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SILVICULTURA			
2.13 BODEGAS DEPOSITOS	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES,	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/100M2 *	M2 DE CONSTRUCCIÓN



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PÚBLICO.	CARNES, LACTEOS Y GRANOS. DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS, ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA ,CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RECICLABLES DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL. PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SIVICULTURA			
2.14 RASTROS.	RASTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/120M2 *	M2 DE CONSTRUCCIÓN DESTINADA A OFICINA
2.15 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHÓLICAS. SOLO MODERACIÓN DE	CAFETERÍAS, NEVERÍAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERÍAS, REFRESCARÍAS, LENCERÍAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TAQUERIAS, PIZZERIAS, COCINAS ECONOMICAS, OSTIONERIAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES.	HASTA 120. MÁS DE 120 HASTA 250. MAS DE 250	1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.16 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION. DE	CANTINAS, CERVECERIAS, PULQUERIAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBS; SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, OSTIONERIAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL	HASTA 120 MAS DE 120 A 250 MAS DE 250	1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.17 ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)	TIPO I: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.	CUALQUIER SUPERFICIE	2 CAJONES	BOMBA
	TIPO II: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES. * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.	CUALQUIER SUPERFICIE	2 CAJONES	BOMBA
	TIPO III: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN	CUALQUIER	2 CAJONES	BOMBA



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		<p>NORMAS DE PEMEX.</p> <p>* VENTA Y/O REPARACION DE NEUMATICOS.</p> <p>* REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ.</p> <p>* TALLER ELECTRICO Y MECANICO.</p> <p>* TIENDA DE CONVENIENCIA.</p> <p>* FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE.</p> <p>* MOTEL Y/O TRAILER PARK.</p> <p>* TIENDA DE ARTESANIAS.</p> <p>* BUZON POSTAL.</p> <p>* TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.</p> <p>* CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.</p>	SUPERFICIE		
2.18	ESTACIONES DE GAS CARBURANTE	<p>CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5000 LITROS DE AGUA.</p> <p>* BUZON POSTAL.</p> <p>* TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.</p>	CUALQUIER SUPERFICIE	2 CAJONES	BOMBA
		<p>CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO MAS DE 5001 LITROS DE AGUA.</p> <p>* BUZON POSTAL.</p> <p>* TELEFONO PÚBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.</p> <p>* TIENDA DE CONVENIENCIA.</p> <p>* FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE.</p>	CUALQUIER SUPERFICIE	2 CAJONES	BOMBA
2.19	ESTACIONES Y ALMACENAMIENTO DE GAS L.P. Y GAS NATURAL COMPRIMIDO	<p>CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5000 LITROS DE AGUA.</p> <p>CON CAPACIDAD ENTRE 5001 Y 25000 LITROS DE AGUA.</p> <p>CON CAPACIDAD MAYOR DE 25001 LITROS DE AGUA.</p> <p>UTILIZACION DE UNA PLANTA O ALMACENAMIENTO</p>	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.20	CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	<p>CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD; UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANALISIS, DENTALES, CLINICOS, OPTICOS; DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIRRABICOS.</p>	<p>HASTA 120</p> <p>MAS DE 120 HASTA 500</p> <p>MÁS DE 500.</p>	<p>1 CAJON/60M2</p> <p>1 CAJON/40M2</p> <p>1 CAJON/30M2</p>	<p>M2 DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>M2 DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>M2 DE CONSTRUCCIÓN</p>
2.21	HOSPITALES Y SANATORIOS.	<p>CLINICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, HOSPITALES</p> <p>POLICLINICAS, GENERALES Y DE</p>	<p>HASTA 120 .</p> <p>MAS DE 120 HASTA 500</p>	<p>1 CAJON/60M2</p> <p>1 CAJON/40M2</p>	<p>M2 DE CONSTRUCCIÓN</p> <p>M2 DE CONSTRUCCIÓN</p>



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL.	MÁS DE 500.	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
2.22	EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA.	JARDIN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS.	HASTA 4 AULAS. MÁS DE 5 AULAS.	1 CAJ./ CADA 50M2 1 CAJON/AULA	CONSTRUIDOS AULA
2.23	EDUCACION BASICA. MEDIA	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLOGICAS, ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS. ESCUELAS DE MANEJO.	HASTA 4 AULAS. MÁS DE 5 AULAS.	1 CAJ./CADA 50M2 1 CAJON/AULA TALLER/LAB.	CONSTRUIDOS AULA
2.24	EDUCACION SUPERIOR. MEDIA	PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.	CUALQUIER SUPERFICIE	3 CAJONES /AULA, TALLER O LAB.	AULA
2.25	EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.	ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.	CUALQUIER SUPERFICIE	5 CAJON/AULA, TALLER O LAB.	AULA
2.26	EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACUATICAS.	HASTA 250 MAS DE 250	3 CAJON/AULA 5 CAJONES /AULA, TALLER O LAB.	AULA AULA
2.27	INSTALACIONES RELIGIOSAS.	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO; CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRÁCTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCION
2.28	CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES RECREATIVOS. Y	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS, Y SALAS DE CONCIERTOS BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES	CUALQUIER SUPERFICIE HASTA 250 M2 MAS DE 250 M2	.50 CAJON/ BUTACA CAJON/30 M2 1 CAJON/40M2	BUTACA M2 DE CONSTRUCCION M2 DE CONSTRUCCION
2.29	INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS. BOLICHES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL. GIMNASIOS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE. HASTA 250 . MAS DE 250 HASTA 1000 MAS DE 1000 HASTA 5000 . HASTA 250.	1 CAJON/60M2 1 CAJON/50M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2 1 CAJON/50M2	TERRENO M2 DE CONSTRUCCION M2 DE CONSTRUCCION M2 DE CONSTRUCCION M2 DE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

			MAS DE 250 A 1000	1 CAJON/40M2	M2 DE CONSTRUCCION
			MAS DE 1000 HASTA 5000	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCION
		CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/50M2	TERRENO
		CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/100M2	TERRENO
2.30	INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.	ESTADIOS, HIPODROMOS, GALGODROMOS, AUTODROMOS, VELODROMOS, PLAZAS DE TOROS, LIENZOS CHARROS PISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUATICAS	CUALQUIER SUPERFICIE	1CAJON/100M2	TERRENO
2.31	CLUBS E INSTALACIONES CAMPESTRES.	CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, PARADERO DE REMOLQUES, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/100M2	TERRENO
2.32	PARQUES Y JARDINES.	PLAZAS, JARDINES BOTANICOS, JUEGOS INFANTILES, PARQUES Y JARDINES EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/100 M2	TERRENO
2.33	INSTALACIONES HOTELERAS.	HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUESPEDES, BUNGALOWS Y POSADAS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON /CUARTO	CUARTO
2.34	ASISTENCIALES.	ORFANATORIOS, ASILOS DE ANCIANOS E INDIGENTES, ALBERGUES, CASAS DE CUNA, ESTANCIA INFANTIL, CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL, ASOCIACIONES CIVILES.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCION
2.35	INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.	ESTACIONES DE BOMBEROS Y AMBULANCIAS, CASETAS Y/O COMANDANCIAS, DELEGACIONES, CUARTELES DE POLICIA Y/O TRANSITO, CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACION SOCIAL, CENTROS DE JUSTICIA, JUZGADOS Y CORTES.	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCION
2.36	DEFENSA.	ZONAS E INSTALACIONES MILITARES.	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCION
		ZONA DE PRÁCTICAS, ENCUARTELAMIENTO, EDUCACION MILITAR.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.37	FUNERARIAS Y VELATORIOS.	FUNERARIAS Y VELATORIOS.	HASTA 250	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCION
			MÁS DE 250.	1 CAJON/20M2	M2 DE CONSTRUCCION
2.38	CEMENTERIOS.	PANTEONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS.	CUALQUIER SUP.	0.05 CAJON FOSA	FOSA
2.39	ESTACIONAMIENTOS.	VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSIONES.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.40	TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS, TERMINALES DE PASAJEROS FORANEOS, TERMINALES DE CARGA.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/60M2	TERRENO
		SITIOS O BASES DE TAXIS.	CUALQUIER	NO REQUIERE	NO REQUIERE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

			SUPERFICIE.		
		SITIOS O BASES DE CARGA, ENCIERRO Y TALLERES DE MANTENIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/60M2	TERRENO
2.41	COMUNICACIONES.	OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, MENSAJERIA,	HASTA 250	1 CAJON/60M2	M2 DE CONSTRUCCION
		ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES.	MAS DE 250	1 CAJON/40M2	M2 DE CONSTRUCCION
2.42	INSTALACIONES PARA LA COMPRA, VENTA DE MATERIALES DE DESECHO.	COMPRA-VENTA, RECOLECCION, PREPARACION Y SELECCIÓN DE FIERRO VIEJO (CHATARRA), METALES NO FERROZOS, MATERIALES DE DEMOLICION, PAPEL, CARTON, TRAPO, VIDRIO Y OTROS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES. DESHUESADEROS DE VEHICULOS	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2*	TERRENO
ACTIVIDADES SECUNDARIAS:					
3.1	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO.	MANUFACTURA DE LA CARNE:	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		CONGELACION Y EMPACADO DE CARNE FRESCA DE: CERDO,	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120M2	M2 DE CONSTRUCCION
		VACA, OVEJA, CABRA, CABALLO, CONEJO, ETC.	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		PREPARACION DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNE;	HASTA 300	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		OPERACIONES DE CONSERVACION TALES COMO: CURADO,	MÁS DE 300 A 1000.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		AHUMADO Y SALADO ENTRE OTROS.	MAS DE 1000.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		MANUFACTURA DE PESCADOS Y MARISCOS: PREPARACION, CONGELACION, EMPACADO,	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		CONSERVACION Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARISCOS, CONSERVACION DE PESCADOS	MAS DE 600 HASTA 1500 .	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		Y MARISCOS MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCION
		MANUFACTURA DE PRODUCTOS LACTEOS:	HASTA 600	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCION
ENVASADO, PASTEURIZACION, HOMOGENEIZACION,	MAS DE 600 A 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN		
DESHIDRATAACION Y FABRICACION DE LECHE CONDENSADA, EVAPORADA Y EN POLVO.	MAS DE 1500	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN		
MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES:	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN		
PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATAACION DE FRUTAS,	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN		



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

	LEGUMBRES, JUGOS, SOPAS, GUIOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).	MAS DE 1500.	1 CAJON/150M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	PRODUCCION DE MERMELADAS Y FRUTAS EN CONSERVA.	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MAIZ Y TRIGO:	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	ELABORACION DE PRODUCTOS DE HARINA DE MAIZ Y DE TRIGO	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	MOLINOS DE SEMILLAS, CHILES Y GRANOS.	HASTA 600 .	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	MANUFACTURA DE EMBOTELLADORA DE BEBIDAS:	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	PRODUCCION DE BEBIDAS DESTILADAS DE AGAVES, CAÑA, FRUTAS, GRANOS, CONCENTRADOS Y JARABES.	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	ELABORACION DE PULQUE, SIDRA, ROMPOPE Y OTROS	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	LICORES DE HIERBAS, FRUTAS Y CEREALES; DESTILACION DE ALCOHOL ETILICO, CERVEZA, MALTA, AGUAS MINERALES, PURIFICADAS, Y REFRESCOS.	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	FABRICA DE HIELO	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	MANUFACTURA TRANSFORMADORA DE TABACO:	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
	TODO LO RELACIONADO A LA PRODUCCION DE CIGARROS, PUROS, RAPE, TABACO PARA MASCAR Y PARA PIPA.	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
		MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN	
3.2	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE MADERA, PALMA, MIMBRE Y CORCHO.	FABRICACION DE TRIPLAY, FIBRACEL Y TABLEROS	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		AGLUTINADOS; PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y HARINA	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		PRODUCTOS DE MADERA PARA LA CONSTRUCCION; CASAS DE MADERA; MUEBLES DE MADERA; MIMBRE, RATTAN, BAMBU Y MIXTOS; ENVASES DE MADERA	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL; ATAUDES, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.			
3.3	MANUFACTURERA DE LA CELULOSA, PAPER Y SUS PRODUCTOS.	FABRICACION DE TODO TIPO DE CELULOSA, PASTA	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		MECANICA DE MADERA, PAPEL, CARTON, CARTONCILLO Y CARTULINA.	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		IMPRESION DE PERIODICOS, LIBROS, REVISTAS	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		Y SIMILARES; BILLETES DE LOTERIA, TIMBRES Y FOLLETOS.	MÁS DE 600.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		PRODUCCION ARTESANAL DE PIÑATAS, PAPEL MATE,	HASTA 120.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FLORES, ENCUADERNACION, FOTOGRAFADO Y FABRICACION	MAS DE 120 A 600	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		DE CLICHES Y SIMILARES.	MÁS DE 600.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.4	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.	FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERROZAS Y	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		NO FERROZAS, ESTRUCTURAS METALICAS, TANQUES Y	MAS DE 601 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		CALDERAS INDUSTRIALES.	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		TRABAJOS DE HERRERIA, MUEBLES METALICOS, ATAUDES Y	HASTA 250.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		ELABORACION DE PRODUCTOS METALICOS.	MÁS DE 250 HASTA 1000.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MAS DE 1000	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		GENERAL CON MOTOR.	MAS DE 600 A 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
				FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN	HASTA 600.
		GENERAL SIN MOTOR.	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		PROCESAMIENTO INFORMATICO; ACCESORIOS ELECTRICOS,	MÁS DE 600 A 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.5	MANUFACTURERA A BASE DE MINERALES NO METALICOS.	ELABORACION DE ALFARERIA, CERAMICA, MUEBLES Y	HASTA 250.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION A BASE DE ARCILLA,	MÁS DE 250 HASTA 1000.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FABRICACION Y PRODUCTOS DE VIDRIO.	MÁS DE 100.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		ELABORACION DE CEMENTO, CAL, YESO Y OTROS PRODUCTOS A BASE DE MINERALES NO METALICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/125 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.6	MANUFACTURERA METALICA BASICA.	FUNDICION PRIMARIA DEL HIERRO, ACERO Y METALES NO FERROZOS.	HASTA 600	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
			MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.7	MANUFACTURERA DE SUSTANCIAS QUIMICAS, PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON.	PRODUCCION DE PETROQUIMICOS BASICOS, SUSTANCIAS QUIMICAS BASICAS, FERTILIZANTES, INSECTICIDAS Y PLAGUICIDAS, FIBRAS ARTIFICIALES Y/O SINTETICAS,	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		PRODUCTOS FARMACEUTICOS, PINTURAS, BARNICES, LACAS Y SIMILARES, JABONES, DETERGENTES, DENTIFRICOS, PERFUMES, COSMETICOS Y SIMILARES;	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		IMPERMEABILIZANTES, ADHESIVOS, REFINACION DE PETROLEO, PRODUCTOS DERIVADOS DEL CARBON MINERAL, PRODUCTOS DE HULE, LAMINADOS PLASTICOS, ENVASES Y PRODUCTOS DE PLASTICO EN GENERAL.	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.8	MANUFACTURERA DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y COLCHONES.	PRODUCCION DE FIBRAS E HILADOS DE HENEQUEN; HILADO Y TEJIDO DE IXTLES DE PALMA; ACONDICIONAMIENTO DE CERDAS Y	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		CRINES DE ANIMALES; CORDELERIA DE FIBRAS DURAS, NATURALES Y SINTETICAS; DESPEPITE Y EMPAQUE DE ALGODON, LANA Y DE	MAS DE 600 HASTA 1500	1 CAJON/120 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FIBRAS ARTIFICIALES O SINTETICAS; HILOS Y ESTAMBRES DE TODO TIPO, ASI COMO TEJIDOS.	MAS DE 1500.	1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		FABRICACION DE ALFOMBRAS Y TAPETES DE FIBRAS DURAS, ACABADO DE TELAS PRODUCCION DE ALGODÓN ABSORVENTE	HASTA 600.	1 CAJON/100 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		VENDAS, GASAS, TELA ADHESIVA, PAÑALES DESECHABLES,	MÁS DE 600 HASTA 1500.	1 CAJON/125 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
		TODOS LOS REFERENTE A BLANCOS, MEDIAS, SUETERES, ROPA INTERIOR Y EXTERIOR YA SEA DE TELA, PIEL	MAS DE 1500.	1 CAJON/125 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

		NATURAL O SINTETICA, SOMBREROS, GORRAS, GUANTES, CORBATAS, COLCHONES, COLCHONETAS Y BOX SPRINGS.			
3.9	MANUFACTURERA DEL CUERO Y DEL CALZADO.	PREPARACION Y CURTIDO DE PIELES; FABRICACION DE ARTICULOS DE PIEL NATURAL, REGENERADA O ARTIFICIAL; CALZADO DE TELA CON SUELA DE HULE O SINTETICA.	HASTA 250. MAS DE 250 HASTA 1000. MAS DE 1000.	1 CAJON/100 M2. 1 CAJON/120 M2. 1 CAJON/150 M2.	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
3.10	OTRAS MANUFACTURERAS.	PRODUCCION DE ARTICULOS DE JOYERIA, ORFEBRERIA, ARTICULOS Y UTILES ESCOLARES Y PARA OFICINA; APARATOS MUSICALES Y DEPORTIVOS, PRODUCCION DE ESCOBAS, CEPILLOS Y SIMILARES	HASTA 250. MÁS DE 250 HASTA 1000. MAS DE 1000	1 CAJON/100 M2 1 CAJON/120 M2 1 CAJON/150 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN M2 DE CONSTRUCCIÓN
ACTIVIDADES PRIMARIAS:					
4.1	EXTRACCION DE MINERALES METALICOS.	EXTRACCION Y LIMPIEZA DE MINERALES CON ALTO CONTENIDO DE ALUMINIO, ANTIMONIO, ARSENICO, BARIO, BISMUTO, CADMIO, CALCIO, COBRE, CROMO, ESTAÑO, IRIDIO, MANGANESO, MERCURIO, NIQUEL, ORO, PLATA, PLOMO, POTASIO, SODIO Y ZINC. EXTRACCION DE CARBON MINERAL, URANIO, MERCURIO, PLATA Y PLATINO.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/125 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
4.2	EXTRACCION DE MINERALES METALICOS.	EXTRACCION DE CANTERA, MARMOL, ARENA, GRAVA, TEZONTLE, TEPETATE, FELDESPATO, CAOLIN, ARCILLAS REFRACTARIAS, BARRO, SILICE, CUARZO, PEDERNAL, ASBESTO Y MICA ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/125 M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
4.3	AGRICULTURA.	CULTIVO DE: CEREALES (MAIZ, TRIGO, SORGO, ARROZ, ETC.), LEGUMBRES, RAICES FECULENTAS, HORTALIZAS, LEGUMINOSAS, CAFE, CAÑA DE AZUCAR, ALGODON, TABACO, AGAVES ALCOHOLEROS, (MAGUEY), AGAVES DE FIBRAS (IXTLES), GIRASOL, CARTAMO; OTRAS OLEAGINOSAS, ÁRBOLES FRUTALES, FLORES, VIVEROS, CAMPOS EXPERIMENTALES E INVERNADEROS. ACTIVIDADES GANADERAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA AGRICULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.4	GANADERIA.	CRIA Y EXPLOTACION DE GANADO BOVINO, OVINO, EQUINO, CAPRINO, PORCINO, AVICULTURA, APICULTURA Y CUNICULTURA. CRIA Y RECOLECCION DE OTRAS ESPECIES DE ANIMALES, LOS DESTINADOS A LABORATORIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE



PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ
ESTADO DE MÉXICO

			ACTIVIDADES AGRICOLAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA GANADERIA			
4.5	ESPECIES INCLUIDAS EN INCISO ANTERIOR	NO EL	CONFORMADO POR LOS ANIMALES NO ALIMENTICIOS (CRIA DE PERROS Y SUS CENTROS DE ADIESTRAMIENTO, AVES DE ORNATO, GATOS, REPTILES, ETC.).	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
			ZOOLOGICOS Y ACUARIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/120M2	TERRENO
			SANTUARIOS DE VIDA SILVESTRE.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/500 M2	TERRENO
4.6	SILVICULTURA.		PLANTACION Y CUIDADO DE ÁRBOLES PARA LA PRODUCCION DE MADERA, CUIDADO Y CONSERVACION DE AREAS FORESTALES; EXPLOTACION DE VIVEROS FORESTALES DESDE SIEMBRA, DESARROLLO Y PREPARACION. CORTE DE MADERA, PRODUCCION DE TRONCOS DESBASTADOS Y DESCORTEZADOS; ASI COMO LA RECOLECCION DE PRODUCTOS FORESTALES EN GENERAL Y LAS AREAS DE PRESERVACION DEL MEDIO NATURAL	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.7	SERVICIOS DE APOYO A LA AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA.		SERVICIOS PRESTADOS POR ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS TALES COMO: FUMIGACION, FERTILIZACION, SERVICIOS PRE-AGRICOLAS DE RASTREO, BARBECHO, SUBSOLEO, DESMONTE, COSECHA Y RECOLECCION; DISTRIBUCION DE AGUA PARA RIEGO	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
			CLINICAS VETERINARIAS Y DESPACHOS DE AGRONOMIA.	CUALQUIER SUPERFICIE.	1 CAJON/30M2	M2 DE CONSTRUCCIÓN
4.8	PESCA.		CAPTURA DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES COMERCIALES, DEPORTIVOS O DE AUTOCONSUMO; EN ESTEROS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, RIOS Y BORDOS ENTRE OTROS. ACUACULTURA PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRIADEROS DE PECES Y RANAS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
INFRAESTRUCTURA:						
5.1	CAPTACION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	DE	CAPTACION (DIQUES, PRESAS, REPRESAS, CANALES, ARROYOS Y RIOS), TRATAMIENTO, CONDUCCION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
			OPERACION DE PLANTAS POTABILIZADORAS.	CUALQUIER SUPERFICIE	1/ CONTENEDOR	CONTENEDOR
5.2	INSTALACIONES DE ANTENAS DE COMUNICACION	DE	TORRES Y MASTILES EN PATIO MAXIMO 45 MTS. TORRES Y MASTILES EN PATIO MAYORES A 45 MTS.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE



			TORRES Y MASTILES MAX 20 M .EN AZOTEAS HASTA 4 NIV. TORRES Y MASTILES MAX 15 M. EN AZOTEAS MAS DE 4 NIV.			
5.3	INSTALACIONES GENERAL	EN	PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS. PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, LAGUNAS DE OXIDACION, DE CONTROL Y DE REGULACION ZONAS DE TRANSFERENCIA DE BASURA. RELLENOS SANITARIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE

* Adicional al área de carga y descarga ó de reparación.

Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Disposiciones generales para el estacionamiento de vehículos:

- Todos los cajones requeridos, según la tabla anterior, tendrán que estar ubicados dentro de un predio, no pudiendo estar bajo ningún motivo en la vía pública.
- En vivienda plurifamiliar (conjuntos urbanos, condominios, etc.) deberán proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de un cajón para cada cuatro departamentos y en viviendas menores de 100 m² construidos, un cajón por cada seis departamentos.
- En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- Cualquiera otra edificación no comprendida en esta relación, se ajustará a estudios y resolución de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento.
- En los casos en que para un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, la demanda total será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 50% en el caso de edificios o conjuntos que tengan usos mixtos complementarios, con demanda horaria de espacio para estacionamiento o simultánea que incluya dos o más usos de habitación plurifamiliar, administración, comercio, recreación o alojamiento.
- Las medidas de espacio para estacionamiento de coche será de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de los cajones de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m² para vehículos grandes y 19 m² para vehículos chicos incluyendo la circulación.
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, se permitirá que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.
- En los estacionamientos públicos y privados se podrá aceptar el estacionamiento lateral en cordón; en este caso, el espacio será de 6.00 por 2.40 metros para coches grandes y de 4.80 por 2.00 para coches chicos, más las áreas de circulación.
- Tratándose de lotes ubicados sobre vías primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecer por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.
- En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial, debiendo dejar una restricción de por lo menos 8 metros al frente de acceso al predio.
- En caso de las colonias precarias y regularizaciones en zonas de invasión, la demanda de estacionamiento por uso podrá ser reducida previa aprobación de la Secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento.



- En hoteles, la dosificación de cajones de estacionamiento de vehículos especificados anteriormente se sumarán a los requeridos por restaurantes, comercios y demás instalaciones accesorias con que cuente.
- En hospitales, la dosificación de cajones de estacionamiento de vehículos especificados anteriormente se sumarán a los requeridos por consultorios, laboratorios, restaurantes, comercios y demás instalaciones accesorias con que cuente.
- Por cada 25 cajones de estacionamiento de vehículos se tendrá un cajón para discapacitados de 5.00 X 3.6 mts. ubicado lo más cerca de un acceso.
- Todo estacionamiento público o privado, deberá tener como mínimo una entrada y salida con circulaciones separadas, exceptuando los destinados a vivienda.
- Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en este punto dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se encuentren a una distancia mayor a 150 m; no se atraviesen vialidades primarias y los propietarios de dichas edificaciones comprueben tener derechos de propiedad inscritos en el Instituto de la Función Registral del Estado de México de los predios mencionados. En estos casos, se deberán colocar letreros en los estacionamientos, señalando la edificación a la que dan servicio.

8.1.8 Normas para la Vialidad y Accesibilidad.

- Deberán respetarse los derechos de vía y secciones viales establecidos en el plano E-3 Vialidades y restricciones.
- Los usos comerciales y cualquier otro equipamiento que genere un tránsito peatonal superior a 200 / personas / día que se localizan con frente a una vialidad primaria o regional deberán contar con un paso peatonal a desnivel que permita el acceso desde el lado opuesto de dicha vialidad, para el efecto, se podrán agrupar varias construcciones con uso comercial siempre y cuando estas no se ubiquen a más de 500 mts. de dicho paso peatonal.
- Sobre la vialidad primaria y regional que se señala en el plano anexo E-3 se dará acceso a lotes a través de calles laterales o de accesos que cuenten con zonas de incorporación y desincorporación de un mínimo de 3.50 mts. de ancho.
- Se prohíbe el acceso vehicular o peatonal directo de los arroyos centrales de vialidades regionales y primarias a centros educativos o de reunión que generen la concurrencia simultánea de más de cinco personas, en cualquier momento, salvo que cuenten con una bahía de ascenso y descenso con las dimensiones adecuadas a la demanda.
- Los paraderos del transporte colectivo que se localicen sobre vialidades regionales y primarias deberán contar con una bahía de ascenso y descenso con una capacidad mínima para 3 camiones estacionados simultáneamente.

8.1.9 Normas para la preservación de derechos de vía.

Para procurar el ordenamiento y la eficiencia del tránsito vehicular dentro del territorio municipal es importante la observancia de los derechos de vía que considera el Plan en el plano E-3.

Las restricciones o derechos de vía constituyen un espacio libre de construcciones que prevé su ocupación por futuras construcciones de carreteras o vialidades o cualquier otro tipo de infraestructura o que deberá mantenerse libre por constituir el modo de prevención de riesgos provocados por algún elemento natural o artificial.

Los elementos con áreas de restricción que se muestran en el anexo gráfico del presente plan son:

FC	Vía Férrea
DP	Ductos Petroquímicos
RI	Ríos y Arroyos
C	Canales y Acueductos
LE	Línea Eléctrica



Para el aprovechamiento de los predios se observarán las limitaciones que presenta la colindancia con los elementos naturales y construidos o proyectados de acuerdo con la clasificación y particularidades que marca el plano E-3.

Los alineamientos y las licencias de uso de suelo marcarán las restricciones que puedan afectar algún predio, ya sea por elementos naturales o construcciones e infraestructura de riesgo existentes o por proyectos de construcción que afecten el mismo.

8.1.10 Normas sobre dotación de equipamiento.

Para la ubicación, dimensionamiento y nivel de dotación de los servicios de equipamiento urbano en cualquiera de sus clasificaciones se deberán aplicar las normas técnicas que para el caso determine la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada.

El equipamiento urbano de salud y asistencia social, educación y cultura, comunicaciones y transportes, seguridad pública, recreación y deporte, comercio y abasto y administración pública y servicios urbanos deberán proponerse con base en los estudios correspondientes y bajo el principio de prioridad de la demanda de atención a las necesidades de la población de la zona en donde se pretende su ubicación.

8.1.11. Normas sobre infraestructura vial y transporte

Queda prohibida la ocupación de la vía pública como estacionamiento, acceso y descenso de alumnos a instituciones públicas y privadas; sólo podrá realizarse cuando al interior del predio se cuente con las adecuaciones viales que faciliten acciones de este tipo, sin que se infiera la circulación continua.

Para el uso y aprovechamiento de los caminos y puentes federales, se deberá obtener la autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte Federal.

Quedará prohibido en la vía pública el servicio de acomodador, asimismo, se deberá evitar el tránsito de vehículos pesados o de carga en vialidades locales en zonas exclusivamente habitacionales, con excepción de aquellos que proporcionan servicios a los inmuebles habitacionales, tales como camiones para mudanzas, para el suministro de gas, recolección de basura, para emergencias y análogos.

8.1.12. Normas para la ubicación de gasoneras y gasolineras

Normatividad para la ubicación de Gasolineras

El uso del suelo para estaciones de servicio (gasolineras), se define como de impacto regional y se podrán establecer siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones:

1.- No se permitirá el establecimiento de gasolineras en predios que presenten inestabilidad y agrietamiento, cercanos a pozos de agua potable, cavernas, escuelas y hospitales o que hayan sido utilizados como sitios de relleno o terraplenes, o a una distancia menor a 30 metros del eje de una falla o fractura activa. Tampoco se permitirán las estaciones de servicio cuando en el predio de interés, o en los colindantes a este, existan inmuebles de valor patrimonial.

2.- La autorización para instalación de una gasolinera, requerirá Dictamen de Impacto Regional, que contendrá los respectivos de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.

3.- El tamaño de lote, estará en función a las normas establecidas por PEMEX.



4.- El predio en que se pretenda ubicar una estación de servicio deberá estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros con respecto a inmuebles o zonas donde se lleven a cabo actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listados de actividades altamente riesgosas, publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, respectivamente.

5.- Las estaciones de servicios no podrán ubicarse a menos de 100 metros de distancia, entre una y otra.

6.- Se deberá mantener una distancia mínima de 30 metros medida desde la pared exterior de los recipientes de almacenamiento de combustibles o cualquier tubería que conduzca estos productos; a líneas de alta tensión, vías férreas, ductos que transporten productos derivados del petróleo; a inmuebles con valor cultural, patrimonial o a edificios donde residan archivos o registros públicos, así como al límite de inmuebles donde se reúnan 100 o más personas como hospitales, escuelas, terminales de transporte, estadios, teatros, auditorios y otros similares, de acuerdo con lo señalado en el artículo 518 de la NOM-001-SEMIP-1994, publicada en el Diario Oficial de la Federación del 10 de octubre de 1994.

7.- Se mantendrá una distancia mínima de 15 metros medida desde el eje del dispensario y desde la pared exterior de los recipientes de almacenamiento de combustible a cualquiera de los linderos del predio donde se pretenda establecer una estación de servicio.

Normatividad para la ubicación de una Gasonera

Para efectos jurídico-administrativos el uso del suelo para estaciones de gas carburante (gasoneras), se define como uso de impacto regional, para lo cual se requerirá Dictamen de Impacto Regional de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Se podrán establecer Gasoneras en áreas urbanas con capacidad máxima de depósito de gas L.P. en 5,000 litros, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Para la ubicación de gasoneras, la compatibilidad de uso del suelo será la establecida en el presente plan municipal de desarrollo urbano para Estaciones de Servicio (Gasolineras).
- No se permitirá el establecimiento de gasoneras en predios que presenten zonas de inestabilidad y agrietamiento, brazos o lechos de ríos, zonas de extracción de agua, cavernas o minas, zonas colindantes con edificios públicos, así como áreas de conservación patrimonial o inmuebles con valor cultural o histórico.
- Si existen edificios públicos dentro o colindantes al radio de 30 metros (zona de impacto) no se permitirá establecer gasoneras, ejemplo: centros hospitalarios, educativos, centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto, tiendas de autoservicio, oficinas públicas y privadas de alta concentración, unidades habitacionales, auditorios, cines y centros de espectáculos, centros de culto y/o religiosos, industria de alto riesgo y subestaciones eléctricas.
- Se podrá instalar una gasonera junto a una planta de almacén y distribución de gas L.P., siempre y cuando los radios de seguridad de la gasonera y la planta de almacenamiento se respeten, previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
- Para la ubicación de una gasonera el predio deberá estar ubicado en vialidades cuya sección vial mínima de arroyo sea de 12.00 metros con un solo sentido.
- Para la instalación de una gasonera las medidas de seguridad en sus instalaciones deberán ser establecidas por la Dirección General de Protección Civil y Secretaría de Ecología, a efecto de mitigar el radio de 30.00 metros (zona de impacto) a edificios colindantes.

Distancias mínimas de tanques de almacenamiento A:



Bardas límite del predio: 15.00 mts.

Espuela de ferrocarril, riel más próximo: 15.00 mts.

Oficinas o Bodegas: 15.00 mts.

Otro tanque de almacenamiento en el interior de la Gasonera:

1.50 mts o $\frac{1}{4}$ de la suma de los diámetros de ambos tanques, lo que resulte mayor.

Paño interior del tanque a piso terminado: 1.50 mts.

Planta generadora de energía eléctrica: 25.00 mts.

Tomas de carburación (dispensario): 6.00 mts.

Tomas de recepción y suministro: 6.00 mts.

Vegetación de ornato: 25.00 mts.

Muro de protección a tanque de almacenamiento: 2.00 mts.

- El área administrativa y de servicios deberán estar construidos con materiales incombustibles, además de ubicarse a una distancia mínima con respecto a los accesos y salidas de emergencia.
- Restricciones de construcción: deberá contar con un remetimiento o en su caso, respetar los derechos de vía establecidos.
- El predio deberá contar con acceso y salida vehicular independientes, además con salida de emergencia, de 6.00 metros de dimensión.
- Los accesos y salidas vehiculares al predio deberán localizarse de forma que no obstruyan el tránsito vial tanto en el interior y exterior del predio.
- El sentido de circulación vehicular del acceso y salida de la estación deberá ser acorde al sentido de circulación de la calle o avenida donde se ubique.
- El área de circulación vehicular deberá garantizar la seguridad de los peatones, mediante el establecimiento de señalamiento vial y reductores de velocidad, ubicados al frente del predio y área de restricción.
- Las maniobras de carga y demás inherentes a la actividad del predio deberán llevarse a cabo dentro del mismo, quedando prohibido para ello el uso de la vía pública.
- Deberán considerarse los prototipos de imagen comercial y anuncios comerciales a vía pública, a efecto de no contaminar o alterar la imagen urbana de la zona.
- No deben haber líneas de alta tensión, ductos de PEMEX y gas, a una distancia mínima de 30.00 metros, ya sean aéreas o bajo tierra.
- Las que se pretenden establecer al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y desaceleración.
- Se deben mantener despejados, libres de basura o cualquier material combustible.
- Deben ubicarse en zonas donde existan como mínimo, accesos consolidados y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de vehículos con gas LP, así como el desalojo de aguas pluviales.

8.1.13. Normas para usos industriales

Los usos industriales o almacenaje de gran escala que tengan características de alto riesgo y/o contaminación, deberán localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para este fin, las cuales deberán contar una franja perimetral de aislamiento para predio industrial, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 m, todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada.

En la franja de aislamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo ecológico sin permitir estancias prolongadas con numerosas personas.

Para productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberá prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas, para alojar un máximo crecimiento según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.



Para plantas de recibo y/o distribución de analgésicos del petróleo, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán.

- a) De 50 a 500 m. en áreas de residuo y de operación (líquidos y gases), poliducto, autotanques (autotransporte) y carros tanques (ferrocarril).
- b) De 35 a 150 m. en llenaderas de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles.
- c) De 35 m. para estacionamientos de auto tanques.

En el caso de plantas de almacenamiento de derivados del petróleo entre 100 y 30,000 barriles, las distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre 75 y 400 m.

La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustibles hacia una vía férrea, ductos del derivado del petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica será de 30 m.

8.1.14. Normas sobre infraestructura

Infraestructura hidráulica:

Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en desarrollos superficiales.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

Infraestructura sanitaria:

Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y si es el caso, las filtraciones freáticas.
- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su linderó frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección del tendido del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. Para diámetros mayores, la profundidad deberá ser hasta de 1.70 metros.
- Todo tipo de planta de tratamiento deberá estar cercada en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del poblado, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

Infraestructura eléctrica:



Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión. La separación máxima entre postes deberá ser de 30 metros. La altura mínima de acomoda eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 30 metros.

Infraestructura alumbrado público:

Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros. Su espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros. La intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luces.

Normas para a dotación de infraestructura

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

SERVICIOS	SOCIAL PROGRESIVO	INTERES SOCIAL	POPULAR - MEDIO	RESIDENCIAL
	MENOS DE 40M2 DE COSNT	DE 40 A 62M2 DE COSNT	DE 62 A 100M2 DE COSNT	MAS DE 100M2 DE COSNT
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
ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO	100 WATTS / SALIDA 2 SALIDAS POR ESPACIO HABITADO 2 KW	100 WATTS / SALIDA 2 SALIDAS POR ESPACIO HABITADO 2 KW	100 WATTS / SALIDA 2 SALIDAS POR ESPACIO HABITADO 2 KW - 4 KW	100 WATTS / SALIDA 2 SALIDAS POR ESPACIO HABITADO 5 KW - 10 KW

FUENTE: GEM Dirección General de Operación Urbana

8.2 INSTRUMENTOS INDUCTIVOS

Están constituidos fundamentalmente por las obras públicas y la dotación de servicios mediante los cuales es posible inducir o consolidar el proceso de urbanización.

8.2.1 Dotación de agua y drenaje.

La introducción de las redes de agua y drenaje se limitará a las zonas que se especifican en el presente plan como urbanizables.



En la introducción de estos servicios se dará prioridad a aquellos asentamientos en los que se haya llevado a cabo el proceso de regularización de la tenencia de tierra y se haya convenido con el propietario original y/o con los vecinos la donación de las áreas para el equipamiento urbano y áreas verdes públicas.

8.2.2 Dotación de energía eléctrica.

Estará sujeta a las mismas condiciones a las que se refiere el párrafo anterior para cuyo efecto el Municipio celebrará el acuerdo correspondiente con la Compañía de Luz y Fuerza del Centro.

8.3 INSTRUMENTACIÓN FISCAL Y FINANCIERA

Los recursos financieros para la materialización del presente plan se derivarán de las siguientes fuentes:

1. Fondo Metropolitano. Ampliación y adecuación de la Avenida Mario Colín (Arco Norte del Sub Anillo Periférico) incluyendo los distribuidores que la articulan con el Anillo Periférico y las vialidades locales.
2. Ferrocarril Suburbano. Obra de acceso vial y peatonal a las estaciones y estación de transferencia.
3. Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado. Pasos a desnivel y distribuidores de tránsito sobre la autopista México-Querétaro, la adecuación y prolongación de la Avenida López Mateos; el segundo nivel de la Avenida López Mateos en el tramo autopista México-Querétaro-Atizapán, la liga de la carretera Tlalnepantla-Puente de Vigas con avenida de las Armas y de la Avenida Santa Mónica con la Av. Aquiles Serdán.
4. Obras por cooperación:
 - a) La infraestructura vial del área central del Municipio con cargo al fideicomiso que deberá constituirse para la instrumentación del Programa de Desarrollo del Centro Regional.
 - b) Las obras de adecuación vial.
 - c) La adquisición de las áreas para estacionamientos públicos condominiales en las colonias sujetas a densificación y cambios de uso.
 - d) Las obras de adecuación de la infraestructura, de reforestación y mejoramiento de la imagen urbana y los espacios públicos de todas las colonias del Municipio.
5. Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional del Noroeste del Valle de México (zona central de Tlalnepantla) .

Se constituirá un fideicomiso para la captación y aplicación de los recursos que se requieren en la zona central de Tlalnepantla en un Centro Urbano Regional con características comerciales y corporativas para la Región Noroeste del Valle de México.

Este Centro Urbano Regional, requiere de adecuaciones importantes a la infraestructura vial y de las circulaciones peatonales y espacios públicos, mobiliario urbano, señalamiento y forestación, así como de la adquisición de derechos de vía.

Para la captación y aplicación de los recursos necesarios para la adquisición de los derechos de vía y la ejecución de las obras de infraestructura y acondicionamiento de los espacios públicos, incluyendo los estudios, proyectos y costos administrativos, el desarrollador aportará una cantidad al municipio para las mejoras de la infraestructura, y este a su vez lo destinará al Fideicomiso, que para ello haya sido formado.

Las aportaciones al fideicomiso se destinarán a mejoras, en los términos que establece el Artículo 202 del Código Financiero del Estado de México.



La Dirección de este fideicomiso estará a cargo de un Comité Técnico integrado por dos representantes de los propietarios de la zona y un representante del Gobierno municipal. Será presidido por uno de los representantes de los propietarios.

La administración del Fideicomiso estará a cargo de un Director que será nombrado por el Comité Técnico.

Para los usos comerciales, administrativos y recreativos por lo menos el 50% de la superficie de estacionamiento será para uso al público con pago o sin pago de tarifas.

Los requerimientos de estacionamiento se podrán atender dentro del propio predio o en estacionamientos colectivos o en condominio fuera del predio. Dichos estacionamientos no deberán estar a más de 150 metros del predio en el que se genere la demanda y el solicitante de la autorización de construcción deberá demostrar en forma fehaciente el derecho de propiedad, copropiedad o uso permanente de las áreas de estacionamiento en las que se atenderá la demanda que se generará en la propiedad motivo de la solicitud. Las autoridades alentarán y apoyarán la construcción de estacionamientos colectivos, en condominio y/o de uso público.

El fideicomiso tendrá, entre otras, las siguientes funciones:

- h) Informar y concertar con los propietarios las características del presente plan y en su caso proponer las adecuaciones que requiera.
 - i) Adquirir y pagar las afectaciones necesarias para el establecimiento de los derechos de vía requeridos.
 - j) Llevar a cabo las obras de infraestructura y el acondicionamiento de los espacios públicos que estipula el presente plan y aquellos que requiere el cambio de uso de industrial a mixto.
 - k) Promover, concertar y apoyar asociaciones entre propietarios para el desarrollo de proyectos integrales que optimicen el aprovechamiento de sus propiedades.
 - l) Gestionar los financiamientos para la ejecución de las obras de infraestructura con cargo de las aportaciones que correspondan a los propietarios.
 - m) Desarrollar y concertar los proyectos de detalle de cada uno de los componentes que se especifican en el presente plan para la zona central.
 - n) La promoción y publicidad del proyecto de reestructuración y creación del nuevo Centro Urbano Regional, destacando sus cualidades y ventajas para inversionistas, futuros ocupantes y usuarios.
6. Para el caso de las colonias La Loma, Los Tejabanes, Rinconada del Paraíso, La Romana, el Fracc. Industrial Tlaxcolpan, San Rafael y la zona central del Municipio en las que se prevé cambio e incremento de densidad en el uso del suelo, la autorización de nuevas construcciones estará sujeta a la celebración de los acuerdos que aseguren la participación de los interesados en el financiamiento de las obras para la ampliación de los sistemas vial, de agua potable y de energía eléctrica.
7. Inversión Privada.

La mayor parte de los recursos económicos destinados a la edificación de construcciones que se requieren para la consolidación de Tlalnepantla como un Municipio urbano de alta calidad y eficiencia, provendrán de la inversión privada de sus propios habitantes y de inversionistas, cuya participación será activamente promovida por las autoridades municipales.

8.4 INSTRUMENTACIÓN JURIDICA Y ADMINISTRATIVA.

De acuerdo a lo dispuesto por la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 15, y a lo dispuesto en las reformas de la Ley General de Asentamientos Humanos, corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Tlalnepantla de Baz aprobar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, mismo que contara con el dictamen de congruencia emitido por la secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado.



Después de la aprobación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, así como de su inscripción en el Instituto de la Función Registral del Estado de México, la autoridad municipal procederá a la presentación definitiva ante la comunidad del Plan y su difusión.

La aprobación de los programas sectoriales de vialidad, agua y drenaje que lleven a cabo en el área objeto del presente plan las autoridades federales, estatales y municipales, deberá acompañarse de una manifestación de congruencia de las obras y acciones programadas con los objetivos y lineamientos del presente plan. Esta manifestación de congruencia deberá acordarse con la Dirección General de Desarrollo Urbano Obras Publicas y Ecología del Municipio previamente a la aprobación de los programas sectoriales, por parte de las respectivas entidades oficiales.

El H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz deberá promover sistemáticamente la realización de actividades relacionadas con el desarrollo urbano; con el propósito de conocer y evaluar los problemas vinculados al crecimiento y desarrollo del Municipio. En este aspecto tendrán un papel central la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN), los síndicos y regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano, quienes deberán de informar a la comunidad sobre sus gestiones en la promoción de soluciones a los problemas urbanos y deberán impulsar las acciones en las que participe activamente la ciudadanía, con el objetivo de incorporar a todos los sectores sociales en la realización de los proyectos que permitan cubrir sus demandas apremiantes.

8.5 INSTRUMENTOS DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Tradicionalmente y desde hace algunos años, las autoridades municipales de Tlalnepantla han sido pioneras en el enfoque promocional que deben jugar los gobiernos locales para impulsar el desarrollo económico del país.

La limitación de los recursos públicos, por una parte y el extraordinario potencial que tiene Tlalnepantla para el establecimiento de empresas y el desarrollo de proyectos rentables, aunado a la alta capacidad promocional que han demostrado tener sus autoridades municipales lleva a hacer de la coordinación y concertación el medio más importante para el desarrollo y consolidación de la nueva ciudad de Tlalnepantla a cuya materialización pretende contribuir el presente plan.

Al respecto se proponen los siguientes programas de acción concertada:

A - PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO DE LAS ZONAS HABITACIONALES.

Existe la capacidad, la necesidad y la conveniencia para que los pobladores de cada colonia participen en el mejoramiento de su colonia, con base en un plan y un programa de mejoramiento de calles, banquetas, infraestructura hidráulica, alumbrado público, plazas, jardines, paraderos de autobuses e imagen urbana. Para el efecto se llevarán a cabo en cada caso las siguientes acciones:

- a) El Municipio financiará, encargará y supervisará la elaboración de un proyecto de mejoramiento integral de cada colonia.
Este proyecto se hará bajo la dirección y supervisión de las autoridades municipales, por parte de un consultor externo, con base en los criterios y propuestas que propongan los propios colonos a través de un comité de proyecto que estará constituido por un máximo de tres vecinos.
El proyecto deberá incluir un análisis de los costos aproximados de ejecución y una propuesta de realización e inversión por etapas.
- b) Una vez formulado el proyecto, este será revisado y aprobado por las autoridades municipales.
- c) El Municipio revisará la posibilidad de destinar un presupuesto de apoyo de recursos públicos, condicionado a la aportación económica de los vecinos y a la ejecución adecuada del proyecto.
- d) Se someterá a consideración y aprobación de los vecinos de la colonia en una asamblea general.



- e) Se hará el proyecto ejecutivo con aportación económica del Municipio y de los vecinos.
- f) Se concursará la ejecución de las obras, las que se harán con la supervisión del Municipio y de un supervisor técnico nombrado por los vecinos con cargo a un fideicomiso que se constituirá para el efecto, para la captación y aplicación transparente de los recursos.

Estos programas de mejoramiento urbano por colonias requieren de una cuidadosa promoción e instrumentación y no siempre se logra una respuesta positiva de los vecinos. Sin embargo, constituyen un medio muy valioso para multiplicar el impacto de los limitados servicios públicos y para desarrollar una cultura de participación positiva y comprometida de la comunidad.

Se sugiere que se nombre un ejecutivo de proyecto dependiente de la Dirección General de Desarrollo Urbano Obras Públicas y Ecología para la instrumentación de este programa.

Es recomendable que se inicie con las colonias más participativas y mejor dispuestas a colaborar en el mejoramiento de su medio físico. Es recomendable también concursar entre las colonias la asignación de recursos públicos para adjudicárselos a aquéllos que tengan un mejor programa y se muestren mejor dispuestos a participar económicamente en su ejecución.

B - PROYECTO DE RECONVERSIÓN DE LA ZONA CENTRAL DEL MUNICIPIO EN UN CENTRO URBANO REGIONAL COMERCIAL, CULTURAL Y ADMINISTRATIVO.

Este proyecto ha sido ampliamente tratado en incisos anteriores. Se sugiere nombrar un Ejecutivo de Proyecto para su promoción e instrumentación

9 EVALUACIÓN.

9.1 MECANISMOS DE EVALUACION

Se llevarán a cabo las siguientes juntas de trabajo para evaluar los avances de la aplicación del Plan y de sus limitaciones y posibilidades de mejoramiento y subsecuente actualización:

- a) Junta semestral de trabajo la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal.
- b) Junta anual de trabajo de informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano Obras Publicas y Ecología del Municipio con el cabildo y con la COPLADEMUN.

Se formularán los siguientes informes por escrito:

- a) Informe semestral de la Dirección General de Desarrollo Urbano Obras Publicas y Ecología del Municipio, incluyendo las sugerencias para la subsecuente actualización del Plan.
- b) Se incluirá en el presupuesto anual del municipio una manifestación de congruencia de las obras y acciones presupuestados con los objetivos, políticas y estrategias del Plan.

10 GLOSARIO DE TÉRMINOS

Acuífero: Toda formación o estructura geológica de rocas, gravas y arenas situadas encima de una capa impermeable, que por su porosidad y permeabilidad natural posee la capacidad de almacenar agua que circula en su interior.



Afectación: Limitación y condiciones que se imponen por la aplicación de un ordenamiento jurídico, al uso de un predio o un bien particular o público, para destinarlo total o parcialmente a obras de utilidad pública, acorde con el presente Plan.

Alineamiento: Es la traza oficial sobre el terreno que delimita el terreno respectivo con la vía pública en uso o en proyecto, determinada en un plano, documento y proyecto debidamente aprobado por la autoridad competente.

Altura máxima: Es el número máximo de niveles de desplante o su equivalencia en metros, que pueden desarrollarse en un predio, sin considerar la altura adicional de los depósitos de agua o tinacos, limitada la cantidad de superficie a los índices de ocupación y utilización determinados por las normas para el predio.

Área libre: Es la superficie del terreno o predio desprovista de construcción que permite la iluminación directa, el asoleamiento, la ventilación natural y la accesibilidad a los espacios cubiertos de la edificación desde el interior del predio o terreno.

Área no urbanizable: Son las áreas naturales protegidas; distritos de riego; zonas de recarga de mantos acuíferos; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario o forestal; derechos de vía; zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio histórico, artístico y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre; los que acusen fallas y fracturas en su estratificación, geológica o que contengan galerías o túneles provenientes del laboreo minero agotado o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, así como los terrenos ubicados de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables defina el presente plan, en atención a políticas y estrategias de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Área urbana: Es la constituida por zonas edificadas total o parcialmente en donde existen al menos servicios de agua potable, drenaje y energía eléctrica, sin perjuicio de que coexistan con predios baldíos o carentes de servicios y que con este carácter estén definidas por el presente Plan, en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano.

Área urbanizable: Son las previstas para el crecimiento del Centro de Población por reunir condiciones para ser dotadas de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, sea que estén o no programadas para ello y con este carácter estén definidas por el presente plan, en atención a políticas y estrategias de desarrollo urbano.

Área verde: Superficie de terreno, provista de vegetación, ajardinada y arbolada o apta para estos fines, que permita la captación directa de aguas pluviales y de riego para la recarga de mantos acuíferos y la mejora de la imagen urbana.

Asentamiento humano irregular: Conjunto de personas que se encuentran radicadas en áreas, predios o inmuebles, cualquiera que sea su régimen jurídico de la tenencia de la tierra, en contravención a las disposiciones aplicables en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

Ayuntamiento: El H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.

Centro de población: Es el área urbana que mediante acuerdo de aprobación correspondiente es ocupada por los asentamientos humanos así como todos los elementos, instalaciones y servicios mínimos necesarios para el correcto desarrollo de su vida cotidiana y por ello está dotada de la infraestructura requerida, de los elementos naturales que cumplen una función de preservación ecológica y de las reservas territoriales que se prevean para su expansión futura, en atención al adecuado desarrollo económico, social y cultural de sus habitantes.

Centro Urbano Regional. Núcleo principal de atracción por la diversidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios ofrecidos, localizándose principalmente en el área urbana y urbanizable programada.

Código administrativo: Es el Código Administrativo del Estado de México.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Equivale a la superficie del terreno que puede ser ocupado con construcción. Definiéndose porcentualmente el índice, con relación a la superficie total del predio. La diferencia entre el coeficiente de ocupación del suelo y la superficie total del predio será la cantidad del terreno que se deberá dejar libre de construcción.

Coefficiente de utilización del predio (CUS): Equivalente a la cantidad máxima de construcción con que puede aprovecharse un predio, sin menoscabo de las limitantes de altura permitida, anunciándose este coeficiente en veces la superficie del terreno, para determinar en metros cuadrados la construcción permisible.



COESPO: Consejo Estatal de Población.

Conjunto Urbano: Modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar, ordenar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, la zonificación y normas de usos y destinos del suelo, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un sector territorial de un centro de población o de una región.

Conservación: la acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

Consolidación: Es el proceso encaminado a la reestructuración y mejoramiento de áreas urbanas significativas sin sobrepasar la capacidad de carga del sitio, potenciando la infraestructura, localización y accesibilidad a través de la ejecución de programas y proyectos orientados a su rehabilitación, mejoramiento y conservación, cumpliendo las normas urbanas y de uso del suelo que dicta el presente plan.

Conurbación: la continuidad física y demográfica que formen o tiendan a formar dos o más centros de población;

Corredor urbano: Franja compuesta por predios o inmuebles con frente a vía pública con usos de suelo fundamentalmente comerciales y de servicios.

Crecimiento urbano: Expansión geográfica-espacial del Centro de Población ya sea por la extensión territorial de la traza urbana o por el incremento en las densidades de población e intensidades de construcción.

Declaratoria: Es el acto administrativo mediante el cual se determinan las áreas verdes y predios que serán utilizados en el manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales a fin de preservar y restaurar el equilibrio ecológico y protección del ambiente, señalando los usos y destinos del suelo de acuerdo con los planes nacional, estatal y municipal de desarrollo urbano.

Densidad de población: Número promedio de habitantes por unidad de superficie que resulta de dividir la totalidad de una población entre la extensión territorial que ocupa dicha población. Se expresa generalmente en habitantes por hectárea o habitantes por kilómetro cuadrado.

Densidad: Número de unidades de vivienda por unidad de superficie urbanizada. Se expresa generalmente en viviendas por hectárea o viviendas por kilómetro cuadrado.

Densidad bruta: Considera la superficie total del predio.

Densidad neta: Es aquella en que ha sido descontada la superficie destinada a vialidades y equipamientos o áreas de donación.

Derecho de vía: Es la franja de terreno de terreno de sección transversal variable de jurisdicción federal, estatal y en algunos casos municipal, prevista para alojar en su interior infraestructura vial, de transporte, de servicios de comunicaciones, hidráulicos, sanitarios y de energía eléctrica, gas, petroquímica entre otras, cuya superficie excedente corre paralela a ambos lados de la infraestructura instalada o el elemento de la restricción, permitiendo su conservación, ampliación, protección y uso adecuado, según se establezca en los lineamientos jurídicos aplicables a nivel federal, estatal y municipal. Estas franjas y zonas son de utilidad pública.

Desarrollo regional: el proceso de crecimiento económico en un territorio determinado, garantizando el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

Desarrollo urbano: el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

Destinos del suelo: Son los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas áreas o predios.

Dirección: Dirección General de Desarrollo Urbano Obras Públicas y Ecología Municipal.

Distrito: División del territorio municipal en zonas de extensión variable que presentan características urbanas, físicas, demográficas, naturales y artificiales similares. El Distrito constituye la unidad básica de planeación para la aplicación de políticas y estrategias de desarrollo y definición de usos y destinos de suelo.

Equipamiento urbano: Conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, existiendo también privados, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien, en los que se proporciona a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, social, ambiental, cultural y recreativa.

Está compuesta por el suelo, la vialidad, el transporte, las comunicaciones, la vivienda, el equipamiento urbano, los servicios públicos, la infraestructura hidráulica, sanitaria y eléctrica, así como el mobiliario urbano, la imagen urbana y el medio ambiente, entre otros, constituyendo la ciudad.



Establecimiento: Predio e inmueble en donde se desarrollan actividades de naturaleza comercial, de servicios e industrial.

Estacionamiento público: Espacio para almacenamiento gratuito o por tarifa, de vehículos automotores en edificios o predios, construidos y operados por instancias públicas o privadas.

Estacionamiento: Espacio necesario para almacenar de manera temporal, vehículos automotores en general.

Estructura urbana: Conjunto de componentes del desarrollo que interrelacionados sirven para alojar y proporcionar a la población los satisfactores para el desempeño de sus actividades económicas y sociales.

Estructura vial: Conjunto de carreteras, pasos vehiculares, avenidas, calzadas, calles, cerradas y andadores del dominio público, de uso común destinadas al libre tránsito de vehículos y peatones y cuya función es la de comunicar entre sí diferentes áreas o zonas, permitiendo el funcionamiento del sistema de transporte.

Falla: Grieta o fractura entre dos bloques de la corteza terrestre que implica un desplazamiento relativo, vertical u horizontal, entre éstos.

Fundación: la acción de establecer un asentamiento humano;

Imagen urbana: Conjunto de elementos materiales y naturales que conforman el paisaje propio de un centro de población o asentamiento humano; cuya percepción es producida por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de este ámbito físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo y antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general o parcial de sus características.

Impacto regional: Impacto urbano que se genera en una región o el centro de población.

Impacto urbano: Conjunto de posibles efectos negativos generado por construcciones, obras de infraestructura o de equipamiento así como por la operación de un inmueble o establecimiento, que inciden en la eficiencia de la ciudad y la gestión urbana y social sostenible, produciendo cambios físicos, económicos y sociales en ésta.

Infraestructura urbana: Organización de sistemas y redes de distribución de bienes y servicios en los centros de población.

Inmueble: Terreno y construcciones en él existentes.

Intensidad de construcción: Relación entre el número de metros cuadrados construidos en un predio y la superficie del terreno.

Libro Quinto: Es el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México denominado: "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población".

Licencia de Uso de Suelo (LUS): Documento expedido por el Ayuntamiento, en el cual se autoriza por sí o por la Dirección, el uso o destino del suelo, las normas urbanas para el aprovechamiento con fines urbanos o la edificación en cualquier predio, el alineamiento y número oficial, las restricciones y demás disposiciones normativas aplicables.

Límite de centro de población: Delimitación legalmente establecida mediante el acuerdo de autorización, publicación e inscripción del respectivo Plan de Desarrollo Urbano, donde se definen los linderos del centro de población.

Límite de crecimiento urbano: Es la línea que distingue las áreas urbanas y urbanizables del territorio con relación a las áreas no urbanizables con el fin de prever, contener y limitar la expansión urbana hacia éstas últimas.

Lote: Área de terreno resultante de la autorización de división del suelo.

Lotificación: Acción y efecto de dividir un terreno mediante autorización de la instancia de gobierno competente.

Manto freático: Agua acumulada tanto en rocas sueltas porosas como en rocas duras agrietadas, que carece de presión hidrostática por lo que no asciende a la superficie, alojándose por tanto en la primera capa impermeable del subsuelo. Su nivel varía con relación al régimen hidrológico.

Mejoramiento: la acción tendente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente;

Municipio: Base de la división territorial del país y de su organización política y administrativa denominado Tlalnepantla de Baz.

Normas de Aprovechamiento del Predio: Son aquéllas descripciones generales y abstractas de carácter obligatorio que establecen la forma en que se deberá utilizar el terreno en lo referido a las densidades de población, densidades de vivienda, intensidades de construcción, características de ocupación del predio, áreas verdes, áreas



libres, alturas de las edificaciones, tamaños de los lotes en correspondencia con los usos generales y específicos de que se trate y norma de estacionamiento.

Normas de Estacionamiento: Son descripciones generales y abstractas de carácter obligatorio, que establecen por zona el número y dimensión requeridos de cajones de estacionamiento para vehículos automotores, en relación con los usos generales y específicos del suelo que le corresponden a un predio o inmueble.

OPDM: El Organismo Público Descentralizado para la Prestación de los Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Municipio de Tlalnepantla de Baz, México.

Ordenamiento del territorio: Definición de los usos y destinos del suelo de las diferentes zonas que conforman una unidad de planeación de acuerdo a sus características, vocaciones y a los objetivos de desarrollo que se pretenden alcanzar dentro de un periodo de tiempo determinado.

Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: Es el proceso de distribución ordenada de la población y sus bienes y servicios, previendo su desarrollo sustentable.

Parque estatal: Área que por su ubicación, configuración topográfica, belleza, valor científico, ecológico, social, cultural, recreativo, por su significación histórica, desarrollo del turismo, tradición u otras razones de interés Estatal, se destinan al uso público mediante declaratoria expedida por el Gobierno Estatal.

Plan: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz.

Políticas: Lineamientos y criterios de acción que, desarrollados en función del medio ambiente, la actividad económica, el contexto social, y la zonificación del territorio, sirven como directrices en el proceso de toma de decisiones y en la formulación de estrategias y programas específicos para el adecuado ordenamiento del territorio.

Posición de carga: Área de estacionamiento momentáneo, exclusiva para usarse en la zona de despacho de combustible y ubicada a los costados de los dispensarios del módulo de abastecimiento.

Predio: Fracción de terreno sin construcción.

Recursos naturales: Elementos que existen en forma natural en un territorio específico y que la sociedad puede tomar para transformarlos y aprovecharlos con el fin de procurar la subsistencia y el desarrollo humano. Se clasifican en renovables: que pueden ser conservados o renovados continuamente mediante su explotación racional (tierra agrícola, agua, fauna, flora) y; no renovables: aquéllos cuya explotación conlleva su extinción (minerales, y energéticos de origen mineral).

Redensificación: Proceso que permite incrementar la población de un área determinada en función de la densidad de vivienda e intensidad de construcción.

Rehabilitación: Acción que se orienta al mejoramiento de las condiciones físicas de un sector territorial o edificaciones existentes en desuso para volver a ser utilizadas. Puede implicar la reconstrucción o reforzamiento de estructuras afectadas, la reorganización y renovación de espacios e instalaciones y el mejoramiento de la apariencia externa de las construcciones y sus espacios abiertos.

Reserva ecológica: Área legalmente determinada que por sus características físico naturales requiere ser protegida constituyendo zonas de preservación ecológica con prohibición estricta de usos y destinos de suelo diferentes a los especificados por la declaratoria que le da origen y en donde solamente se podrán permitir realizar actividades deportivas, culturales, recreativas y turísticas, siempre y cuando no implique obras de urbanización, construcciones que modifiquen su fisonomía natural y que no sean las estrictamente necesarias para dar mantenimiento y vigilancia a la misma.

Restricción de construcción: Limitación impuesta por las normas aplicables en la administración urbana para realizar construcciones en predios o inmuebles.

Restricción de uso: Limitación impuesta por las normas aplicables en la administración urbana para establecer determinados usos del suelo o actividades en predios o inmuebles, distintos a los contemplados por las disposiciones legales con base en los planes o programas correspondientes.

Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México.

Servicios urbanos: Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

Sitio de interés: Lugar del medio natural o construido que, por sus valores ambientales, estéticos o culturales sea merecedor de una protección especial.

Tabla: Es la Tabla de Usos de Suelo incluida en el Plan.

Terreno neto: Es la superficie de un predio o lote sin contar el área destinada a sus vialidades internas.



Traza urbana: Estructura básica de la ciudad o de parte de ella, en lo que se refiere a, la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para una zona urbana existente o en proyecto.

Urbanizables y Mixtos.

Usos de suelo: Son los fines a que se podrán dedicar determinadas áreas o predios; identificados en los niveles de clasificación general y específico.

Usos específicos de suelo: Se derivan de un uso general del suelo y son los fines particulares a que se podrán dedicar determinados predios e inmuebles.

Usos generales de suelo: Son los fines genéricos a que se podrán dedicar determinados predios e inmuebles.

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población.

Usos de Impacto Regional: Usos de suelo que por sus características de operación o dimensión inciden de forma significativa en la zona en la que se ubican, razón por la cual su autorización requerirá de los procedimientos que para el efecto determina el marco normativo correspondiente.

Vía pública: Todo inmueble de dominio público y de uso común, destinado al libre tránsito de vehículos y de personas, cuya función sea la de dar acceso a los predios colindantes, alojar las instalaciones de obras o servicios públicos y proporcionar aireación, ventilación, iluminación y asoleamiento a los inmuebles. Se presume vía pública, salvo prueba en contrario, todo inmueble que en calidad de tal conste en cualquier archivo estatal o municipal, así como en museos, bibliotecas o cualquier otro análogo debidamente autorizado.

Zona de amortiguamiento: Es una franja territorial de protección entre una zona industrial, de infraestructura o de equipamiento, que represente riesgo hacia una zona habitacional. Por su carácter presenta restricciones de uso y serán destinados como área verde.

Zona metropolitana: el espacio territorial de influencia dominante de un centro de población, y

Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

11 ANEXO GRÁFICO

Los planos que contienen el diagnóstico y la estrategia, así como la Tabla de Usos del Suelo que forman parte de este Plan son los siguientes:

DIAGNÓSTICO

- D - 1 Plano Base
- D - 2 Vocación y potencialidades del territorio
- D - 3 Estructura urbana actual
- D - 4 Tenencia de la tierra
- D - 5 Zonas vulnerables a riesgos
- D - 6 Infraestructura y equipamiento actual
- D - 7 Estructura vial existente
- D - 8 Síntesis de la problemática

ESTRATEGIA

- E - 1 Clasificación del territorio
- E - 2 Estructura urbana y usos de suelo
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 1
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 2
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 3
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 4
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 5
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 6
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 7
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 8



- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 9
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 10
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 11
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 12
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 13
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 14
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 15
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 16
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 17
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 18
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 19
- E - 2A Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 20
- E-3 Vialidades y restricciones
- E-4 Proyectos y acciones
- E-5 Imagen urbana
- E-6 Imagen Objetivo
- E-7 Infraestructura

12. EPILOGO

El presente documento, es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en términos de lo dispuesto por los artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 5.24 fracción III y 5.6 del Código Administrativo del Estado de México.

Para la elaboración del Plan, fue necesario someterlo a un amplio proceso de difusión y consulta por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología y fue aprobado en la Septuagésima Quinta Sesión Ordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz de fecha veintitrés de septiembre del 2008, desahogado en el segundo punto de la orden del día y aprobado por mayoría; habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.28 del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos de que consta el Plan y que se encuentran para su consulta en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, éste último dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y en el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, son los siguientes:

- E - 1** Clasificación del territorio
- E - 2** Estructura urbana y usos de suelo
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 1
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 2
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 3
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 4
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 5
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 6
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 7
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 8
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 9
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 10
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 11
- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 12



- E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 13
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 14
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 15
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 16
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 17
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 18
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 19
 - E - 2A** Estructura urbana y usos de suelo por sectores Sector 20
 - E-3** Vialidades y restricciones
 - E-4** Proyectos y acciones
 - E-5** Imagen urbana
 - E-6** Imagen Objetivo
 - E-7** Infraestructura
- Tabla de Usos del Suelo

Este Plan sustituye y deja sin efecto al Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz, aprobado mediante Acuerdo de Cabildo de la administración 2000-2003 asentado en el acta de la Centésimo Décima Tercera sesión ordinaria de fecha trece de junio del año 2003 del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz y publicado en Gaceta del Gobierno con fecha dieciocho de agosto del 2003.

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que se hayan iniciado al amparo del Plan que se sustituye, se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de este.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano del **Centro Urbano Regional** de Tlalnepantla de Baz

Noviembre 2013



COLOPHON

Copyright ©2013

Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz 2013-2015

Instituciones Participantes

H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz, Estado de México, 2013-2015

Centro de Estudios Urbanos AC

Editor

Ismael Fernández Mejía, Arq. Urb., MPhil.

Diseño Gráfico y Layout

Centro de Estudios Urbanos AC.

Documento preparado por Centro de Estudios Urbanos AC para el uso del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México. Ninguna parte de este documento puede ser reproducida o transmitida mediante ningún medio o forma mecánica o electrónica por ningún motivo, sin el consentimiento del Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz.

Todas las imágenes incluidas en este documento que no están especificadas directamente son de uso común u originales que han sido cedidas para este documento, por lo que están protegidas por Copyright.

El cumplimiento de todas las leyes aplicables a los derechos de autor y Copyright es responsabilidad del usuario.

El presente es un documento de trabajo para uso interno del Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz por lo que la información aquí presentada está sujeta a cambios y modificaciones sin previo aviso. © 2013



ÍNDICE

1.	ANTECEDENTES	1
1.1.	INTRODUCCIÓN	1
1.2.	FUNDAMENTACIÓN jurídica	2
1.2.1.	Ámbito Federal	2
1.2.2.	Ámbito Estatal	2
1.2.3.	Ámbito Municipal	2
1.3.	Congruencia con niveles superiores de planeación	3
1.3.1.	Ámbito Federal	3
1.3.2.	Ámbito Estatal	3
1.3.3.	Ámbito Municipal	3
1.4.	Delimitación de la zona de estudio	4
1.5.	Ubicación y función dentro de Tlalnepantla y la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)	6
2.	DIAGNÓSTICO GENERAL	7
2.1.	Medio natural	7
2.1.1.	Clima	7
2.1.2.	Hidrología	7
2.1.3.	Estructura y Formación de Suelo	8
2.2.	Aspectos socioeconómicos	8
2.2.1.	Aspectos Demográficos	8
2.2.2.	Aspectos Sociales	10
2.2.3.	Aspectos Económicos	11
2.3.	ASPECTOS URBANOS	13
2.3.1.	Estructura Urbana	13
2.3.2.	Suelo	15
2.3.3.	Vivienda	22
2.3.4.	Industria	22
2.3.5.	Infraestructura	22
2.3.6.	Servicios Públicos	25
2.3.7.	Equipamiento	26
2.3.8.	Imagen Urbana	28
2.3.9.	Vialidad y Transporte	34
2.3.10.	Medio Ambiente	37
2.3.11.	Riesgos y Vulnerabilidad	37
2.4.	Síntesis del diagnóstico	39
3.	OBJETIVOS Y METAS	42



3.1.	OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS _____	42
3.1.1.	Objetivos Generales _____	42
3.1.2.	Objetivos Específicos _____	43
3.2.	Dosificación del desarrollo urbano _____	44
3.2.1.	Escenarios de Crecimiento _____	44
3.2.2.	Dosificación Urbana _____	50
3.3.	METAS _____	55
4.	POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS _____	55
4.1.	POLÍTICAS Y ÁREAS DE ACTUACIÓN _____	55
4.1.1.	Políticas de Ordenamiento Urbano _____	56
4.2.	ESTRATEGIA GENERAL _____	57
4.2.1.	Proyecto de Ciudad _____	58
4.2.2.	Estrategia para una ciudad más amable para los peatones _____	63
4.2.3.	Sistema de Nodos _____	65
4.2.4.	Zonas Estratégicas _____	67
4.3.	ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO _____	70
4.4.	Estrategia de desarrollo urbano _____	72
4.4.1.	Zonificación Primaria _____	72
4.4.2.	Estructura Urbana _____	74
4.4.3.	Zonificación Secundaria _____	77
4.4.4.	Áreas de Actuación _____	120
4.5.	Estrategia de movilidad _____	123
4.5.1.	Zonas estratégicas _____	124
4.5.2.	Nodos urbanos _____	124
4.5.3.	Corredores verdes _____	125
4.5.4.	Centros de Transferencia Modal (Cetram) _____	135
4.5.5.	Transporte público y vías de comunicación _____	136
4.6.	Estrategia de infraestructura _____	144
4.6.1.	Sistema Hidráulico _____	144
4.6.2.	Sistema de Energía _____	154
4.6.3.	Sistema de recolección de residuos sólidos _____	156
4.6.4.	Sistema de Comunicaciones _____	159
4.7.	Estrategia de imagen urbana _____	161
4.7.1.	Regeneración, limpieza visual y mejoramiento de fachadas. _____	161
4.7.2.	Espacios públicos que proporcionen identidad _____	169
4.7.3.	Diseño e integración visual al paisaje urbano _____	169
4.7.4.	Impulso a muros y azoteas verdes. _____	175



4.7.5.	Inmuebles de valor patrimonial.	176
4.7.6.	Patrimonio Industrial Municipal	176
4.8.	Estrategia de equipamiento	177
4.9.	Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores	180
4.9.1.	Planeación urbana integral	180
4.9.2.	Suelo y Reservas Territoriales	180
4.9.3.	Impulso a la Producción de Vivienda	180
4.9.4.	Modernización y Ampliación de los Sistemas de Infraestructura y Equipamiento	181
4.9.5.	Agua y Saneamiento	181
4.10.	estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad	181
4.10.1.	Estructura Administrativa	182
4.10.2.	Administración Urbana	182
4.10.3.	Administración Pública	182
5.	PROGRAMA MULTIANUAL DE INVERSIONES	183
5.1.	Programa de inversión	183
6.	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	187
6.1.	Recursos presupuestales	187
6.2.	Recursos generados por los proyectos	191
6.3.	Endeudamiento bancario y bursátil	191
6.4.	Asociaciones público privadas	192
6.4.1.	Centro para el Desarrollo de Infraestructura y Servicios en Asociación Público-Privada	192
6.4.2.	Fondo Multilateral de Inversiones	193
7.	INSTRUMENTACIÓN	195
7.1.	De operación administrativa	195
7.1.1.	Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla	195
7.2.	Jurídicos	198
7.2.1.	Acta de Aprobación del Cabildo	199
7.3.	De evaluación y retroalimentación	201
7.4.	De participación ciudadana	202
7.5.	De coordinación y concertación	204
7.5.1.	Instrumentos de Coordinación Institucional	204
7.5.2.	Instrumentos de Control y Seguimiento de Acciones	204
7.6.	Fichas de proyectos de inversión	206
8.	EPÍLOGO	254
8.1.	Planos de Diagnóstico	255
8.2.	Planos de Estrategia	255



AGRADECIMIENTOS

Dr. Eruviel Ávila Villegas

Gobernador Constitucional del Estado de México.

Municipio de Tlalnepantla de Baz

Pablo Basáñez García

Presidente Municipal Constitucional de Tlalnepantla de Baz

María Angélica Mondragón Orozco

Primer Síndico

José Janitzio Soto Elguera

Segundo Síndico

Emiliano González Rosas

Tercer Síndico

Bernardo Sosa Martínez

Primer Regidor

Juan Andrés López Camacho

Segundo Regidor

Aline Dávila Huizar

Tercera Regidora

Jesús King Flores

Cuarto Regidor

Rosa de Lima Pérez Escobar

Quinta Regidora



Tatiana Ortiz Galicia

César Román Mora Velázquez

Sexta Regidora

Séptimo Regidor

Arturo Saavedra Cruz

Sergio Castro Uribe

Octavo Regidor

Noveno Regidor

Ricardo Trillo Monroy

Itze Lizbeth Nava López

Décimo Regidor

Décima Primera Regidora

Héctor Alfredo Fragoso Castañeda

José Eduardo Cisneros Valencia

Décimo Segundo Regidor

Décimo Tercer Regidor

María de los Ángeles Dueñas Nava

Miguel Ángel Bravo Suberville

Décima Cuarta Regidora

Décimo Quinto Regidor

Guillermo Miguel García

Décimo Sexto Regidor

Equipo Técnico del Municipio de Tlalnepantla

Fernando Ávila García

Director General de Desarrollo
Urbano

Oscar Juárez Domínguez

Coordinador de Asesores

José García Mondragón

Estudios y Proyectos Especiales



Iris Arlette Gallardo Escamilla	Coordinadora de Planeación y Política Urbana
Héctor Augusto Serrano Cruz	Secretario Particular de Presidencia
Zayda Astrid Di-Bella Juárez	Asesora Jurídica
Luis Enrique Rodríguez Martínez	Secretario de COPLADEMUN

Equipo Técnico Centro de Estudios Urbanos AC

Ismael Fernández y Mejía	Director General
Marisela Camacho Velázquez	Líder del Proyecto
Fabiola Medina Rosas	Urbanista
Gabriela Ramírez Verdejo	Urbanista
Ricardo Mateo	Ingeniero Civil
Noé Avelino Matías	Urbanista
Israel Alaníz Picasso	Urbanista
Gabriela Mejía Mejía	Arquitecto



1. ANTECEDENTES

1.1. INTRODUCCIÓN

Tlalnepantla de Baz es un municipio que entre la década de 1970 y 1980 creció a un ritmo superior al 112% como respuesta a los flujos masivos migratorios, aspecto que impulsó amplios procesos de cambio en la estructura demográfica, urbana, económica y social. Sin embargo, en el periodo que siguió entre 1980 y 1990 la tendencia se revierte notablemente, no hay un crecimiento, y por el contrario, aproximadamente 75,366 habitantes emigran fuera del territorio. En los últimos 20 años, de acuerdo a cifras oficiales del INEGI, Tlalnepantla sigue experimentado un constante decrecimiento poblacional, pasando de 702,807 habitantes en 1990 a 664,225 habitantes para el año 2010; las causas de este fenómeno pueden encontrar diversas razones, una de ellas es la escasa reserva territorial con la que se cuenta en el municipio destinada a la edificación de vivienda.

A pesar del decrecimiento poblacional, persiste un gran dinamismo económico, actualmente dentro del territorio municipal existen 26,262 unidades económicas, de las cuales la mayor parte pertenecen al sector comercial (48.22%), seguidas por el sector servicios (42.88%), ubicándose en tercer lugar las pertenecientes al sector industrial (8.90%), lo que refleja el proceso de terciarización a que está sujeta la economía local.

En el caso de la industria, los efectos del proceso de globalización de la economía han estado afectando el desarrollo y operación del sector industrial, algunas industrias que ya no son competitivas están dejando de operar y por ende la mano de obra del sector secundario se reduce día con día.

Paralelamente, el crecimiento de la población de los municipios localizados al norte y al poniente de Tlalnepantla ha fortalecido la localización estratégica de la zona central del municipio con respecto al mercado que representa dicha población regional para usos comerciales y de servicios.

Como resultado de esta situación, varias industrias que se localizaban en la zona industrial del Centro de Tlalnepantla han cerrado o se han ubicado en otras partes, dejando sin uso los inmuebles que ocupaban o los han transformado en bodegas o estacionamientos.

Otros, aprovechando la ubicación estratégica de la zona centro y el crecimiento del mercado circundante, están cambiando su uso industrial a uso comercial. Sin embargo, este proceso de cambio se está llevando a cabo sin que hayan tomado las previsiones y medidas necesarias para adecuar la vialidad y la infraestructura hidráulica a los requerimientos de los nuevos usos.

Es por ello que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, tiene como propósito dar cumplimiento a los señalamientos normativos que se



establecen en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla, en el cual determina la urgencia de contar con un instrumento administrativo adecuado y los instrumentos jurídicos y financieros que permitan la ejecución del proyecto del Centro Urbano Regional, maximizando los beneficios económicos de los propietarios participantes y el desarrollo del Municipio.

En el marco de lo anterior el objetivo principal del Plan Parcial es la Revitalización del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla mediante la redefinición de las áreas de acuerdo a las necesidades actuales y futuras, así como la reconfiguración y reconversión de espacios urbanos y usos en el perímetro del Centro Urbano Regional.

Otro de los objetivos es el examen de la infraestructura de movilidad local, sistemas y redes de servicio así como la imagen urbana, considerada como un todo integrado a la distribución y aprovechamiento del paisaje urbano.

1.2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar los planes y programas de desarrollo urbano; siendo estos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Regional de Tlalnepantla, conforme a lo siguiente.

1.2.1. Ámbito Federal

- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*
- *Ley de Planeación Federal*
- *Ley General de Asentamientos Humanos*
- *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*

1.2.2. Ámbito Estatal

- *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México:*
- *Ley de Planeación del Estado de México y Municipios*
- *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*
- *Código Administrativo del Estado de México*
- *Código para la biodiversidad del Estado de México:*
- *Ley Orgánica Municipal del Estado de México:*
- *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo:*

1.2.3. Ámbito Municipal

- *Bando Municipal de Tlalnepantla de Baz, Estado de México*
- *Reglamento del Servicio Público de parques y Jardines para el mantenimiento y creación de Áreas Verdes de Tlalnepantla de Baz.*
- *Reglamento del Medio Ambiente del Municipio de Tlalnepantla de Baz.*
- *Reglamento del Servicio Público de Limpia y Disposición de Residuos Sólidos Urbanos del Municipio de Tlalnepantla de Baz.*



- *Reglamento Municipal de Imagen Urbana de Tlalnepantla de Baz*
- *Reglamento General de Condominio del Municipio de Tlalnepantla de Baz.*
- *Reglamento de Anuncios Publicitarios del Municipio de Tlalnepantla de Baz.*

1.3. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

1.3.1. Ámbito Federal

- *Plan Nacional de Desarrollo 2013 - 2018*
- *Programa Nacional de Vivienda*

1.3.2. Ámbito Estatal

- *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (actualización 2012)*
- *Plan Estatal de Desarrollo del Estado de México 2011 - 2017*
- *Plan Estatal de Desarrollo Urbano*
- *Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán Texcoco*

1.3.3. Ámbito Municipal

- *Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz 2013 – 2015*

El Plan Municipal en su Visión 2020 establece lo siguiente:

I. Ciudad Referente

- Visión de marca-ciudad es política pública que la convierte en una Ciudad Confiable.
- Ciudad Confiable significa posicionarnos como lugar de intercambios comerciales
- Como territorio emprendedor y solidario, sitio de vanguardia
- Ciudad Referente, ruta de progreso y de futuro.

II. Ciudad para las Personas

- La ciudad la hace gente caminando sus calles, conviviendo en sus plazas y compartiendo ideas en igualdad y construyendo sus proyectos de vida personal en equidad de oportunidades.
- Tlalnepantla está comprometida en consolidarse como una ciudad de derechos y libertades para sus ciudadanos nuevos y antiguos.

III. Ciudad Abierta

- Tlalnepantla se hace Ciudad a través de sus barrios, pueblos originarios, y nuevos ciudadanos
- Con un modelo de gobierno de proximidad con base en centros comunitarios, y espacios públicos.



- La ciudad se construye con una nueva relación de tolerancia entre los diversos agentes del desarrollo local.

IV. Ciudad Cultural Metropolitana

- Tlalnepantla tierra de encuentros, tierra multicultural.
- Su patrimonio histórico y su capacidad productiva son la plataforma para ser una ciudad de las artes, una ciudad cultural metropolitana.
- Retomar su vocación histórica de Tierra de Enmedio

V. Ciudad Creativa

- Ser una ciudad creativa, innovadora y competitiva
- El fomento del talento emprendedor de jóvenes y mujeres
- Operación de un sistema municipal de innovación,
- Promoción de una política industrial basada en la gestión del conocimiento
- Hacer de nuestra ciudad una Tecnópolis .

VI. Ciudad Sustentable

- Reducir nuestra huella de Carbono
- Reciclar y conservar energía
- Incrementar los espacios verdes
- Lograr la regeneración urbana integral
- preparada para competir globalmente

Entre los objetivos planteados destacan:

- Objetivo 6: Impulsar el desarrollo y ordenamiento urbano del territorio municipal.

1.4. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

Lindero Norte

Inicia en el vértice “1” donde convergen la Av. Manuel Ávila Camacho (periférico) y la Radial Toltecas, continúa por Radial Toltecas al Este hasta el vértice “2” que cruza la Av. Gustavo Baz y continúa en la misma dirección hasta el punto “3” sobre la misma Av. Radial Toltecas, continua al Este hasta el vértice “4” donde convergen la Radial Toltecas con la calle 1/principal continuando hacia el Noreste por la calle 1/principal y en línea recta hasta el límite Este del derecho de vía del tren suburbano donde se ubica el vértice “5”.



Lindero Este

Inicia en el vértice “5” y continúa hacia el Sur en línea recta por el derecho de vía del tren suburbano hasta el vértice “6” donde converge el derecho de vía del tren suburbano con la Av. Mario Colín.

Lindero Sur

Inicia en el vértice “6” y continúa hacia el Oeste por la Av. Mario Colín hasta el vértice “7” de este punto continúa por la Av. Mario Colín hacia el Suroeste hasta el vértice “8” donde confluye la Av. Mario Colín y la Av. Manuel Ávila Camacho (periférico).

Lindero Oeste

Inicia en el vértice “8” y continúa hacia el Norte por el periférico hasta el vértice “1”.

TABLA 1 VÉRTICES DE LA ZONA DE ESTUDIO

Coordenadas									
Estación	Rumbo					Distancia	Vértice	X	Y
							1	478,362.77	2,162,416.65
1 - 2	S	66 °	2 '	15.03 "	E	202.56	2	478,547.88	2,162,334.39
2 - 3	N	82 °	46 '	17.78 "	E	154.42	3	478,701.07	2,162,353.82
3 - 4	S	73 °	3 '	28.57 "	E	1,318.79	4	479,962.62	2,161,969.52
4 - 5	N	72 °	4 '	1.71 "	E	326.69	5	480,273.43	2,162,070.10
5 - 6	S	13 °	17 '	22.45 "	E	2,200.97	6	480,779.38	2,159,928.07
6 - 7	N	78 °	40 '	43.02 "	W	3,027.74	7	477,810.55	2,160,522.45
7 - 8	S	84 °	53 '	5.47 "	W	403.69	8	477,408.47	2,160,486.46
8 - 1	N	26 °	18 '	29.03 "	E	2,153.22	1	478,362.77	2,162,416.65
Superficie	524.81 ha								

Fuente: Elaboración propia.



ILUSTRACIÓN 1 POLIGONAL DE LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Elaboración propia.

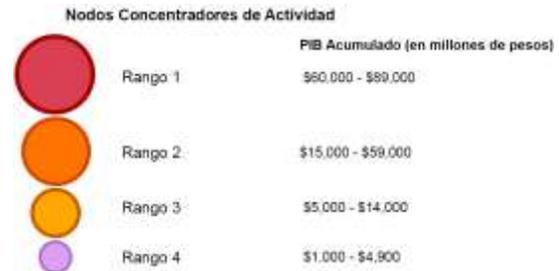
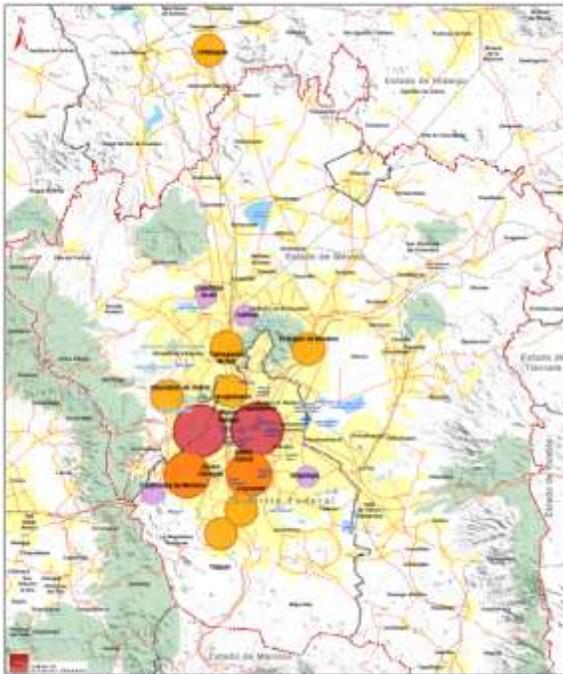
1.5. UBICACIÓN Y FUNCIÓN DENTRO DE TLALNEPANTLA Y LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO (ZMVM)

Por su localización estratégica, el municipio de Tlalnepantla está estrechamente ligado tanto al Distrito Federal como a los municipios circundantes ya que se ha convertido en paso obligado para muchos destinos. El desarrollo industrial y expansión que tuvo en la década de 1950, hicieron de Tlalnepantla un municipio con vocación industrial debido a la política de promoción de industrias que definió el Estado de México, además de contar con infraestructura ferroviaria que permite el intercambio de productos industrializados.

Actualmente se pretende que más que una zona de paso, Tlalnepantla se convierta en un destino que proporcione a sus habitantes y vecinos los servicios básicos así como una serie de servicios especializados, ya que el municipio se ha ido transformando de una zona industrial a una zona de comercio y servicios.



ILUSTRACIÓN 2 NODOS CONCENTRADORES DE ACTIVIDAD



Fuente:Elaboración propia con información del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México 2012.
Ver plano D-1A.

2. DIAGNÓSTICO GENERAL

2.1. MEDIO NATURAL

En este apartado se describen las características de los aspectos abióticos del medio físico natural.

2.1.1. Clima

Dentro del Municipio de Tlalnepantla de Baz y en particular en la zona de estudio, predomina el clima C(WO (W) B (I''), que es semiseco y semifrío, cuenta con una temperatura media mínima de 10.3°C, una temperatura media máxima de 27.3°C y una temperatura media anual de 15.5° C. y precipitación pluvial 682.6 mm, los vientos dominantes tienen dirección Noreste, y en verano ocurren corrientes significativas de convección.

2.1.2. Hidrología

Tlalnepantla se encuentra en la subcuenca "P" denominada Lagos de Texcoco y Zumpango que pertenece a la cuenca del Río Moctezuma, la que a su vez forma parte de la región hidrológica Pánuco No. RH26. Existen tres ríos principales que atraviesan el municipio: el Río de los Remedios, el Río San Javier, y el Río Tlalnepantla, en la actualidad estos tres ríos



llevan en su caudal una enorme cantidad de desperdicios, tanto industriales como domésticos, ya que forman parte del drenaje del norte de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, cabe señalar que ninguno de los ríos se localizan en el área de estudio.

2.1.3. Estructura y Formación de Suelo

El área de estudio se ubica dentro de la provincia fisiográfica del Eje Neovolcánico que se encuentra constituida por afloramiento de rocas de origen ígneo y sedimentario, representados por rocas ígneas de tipo lavas, brechas, tobas, basaltos, riolitas y andesitas, las cuales predominan en un 70% de la superficie municipal. Las rocas sedimentarias están representadas por dos clases: rocas clásicas en un 20% y tobas y materiales detríticos en un 10%, así también por depósitos lacustres y aluviales; además existen fracturas y fallas regionales asociadas a los fenómenos de vulcanismo y mineralización.

En la zona de estudio se presenta un tipo de suelo regosol acompañados de litosoles y de afloramiento de rocas de tepetate. En el territorio municipal se encuentran dos unidades geomorfológicas: la Sierra de Guadalupe y la planicie; la zona de estudio pertenece a la planicie, tiene una altitud entre los 2,260 msnm y 2,267 msnm, presenta pendiente suave entre el 2% y 5%.

2.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

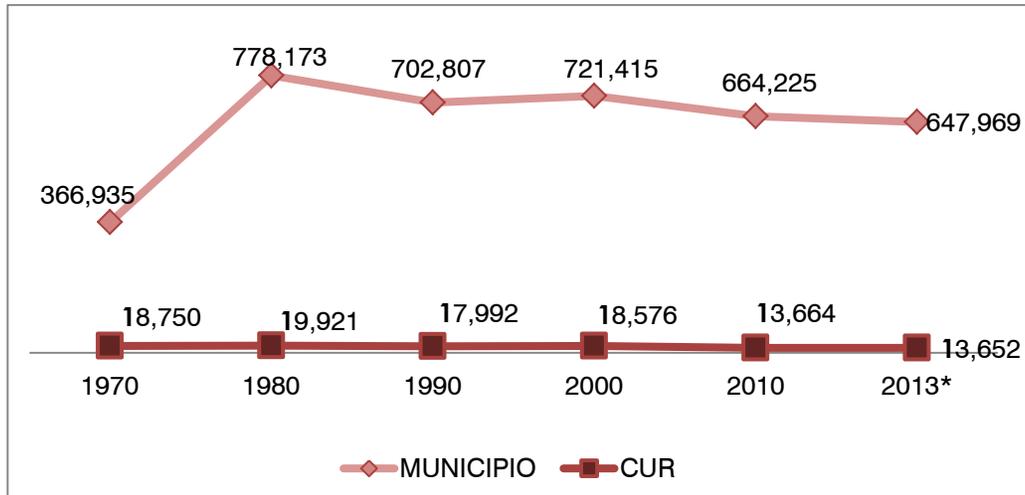
En este apartado se analizarán aspectos socio demográficos y económicos, tales como dinámica de la población, educación, salud, estructura de los sectores económicos, entre otros.

2.2.1. Aspectos Demográficos

De acuerdo con la información censal de 2010, la población de Tlalnepantla de Baz asciende a 664,225 habitantes, de los cuales 321,747 (48%) son hombres y 342,478 (52%) son mujeres; el Centro Urbano Regional registró en el mismo año 13,664 habitantes de los cuales el 48% es de sexo masculino y 52% de sexo femenino, comportamiento igual al del municipio.



GRÁFICA 1 POBLACIÓN



Fuente: INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda de 1970, 1980, 1990, 2000 y del 2010; estimación propia para el año 2013

TABLA 2 DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE TLALNEPANTLA DE BAZ Y DEL CENTRO URBANO REGIONAL POR SEXO, 2010

Sexo	Tlalnepantla de Baz		Centro Urbano Regional	
	Población	%	Población	%
Hombres	321,747	48%	6,492	48%
Mujeres	342,478	52%	7,172	52%
Población Total	664,225	100%	13,664	100%

Fuente: INEGI. Censos generales de población y vivienda del 2000 y del 2010.

TABLA 3 DINÁMICA DEMOGRÁFICA DE TLALNEPANTLA DE BAZ Y DEL CENTRO URBANO REGIONAL, 2000 - 2010

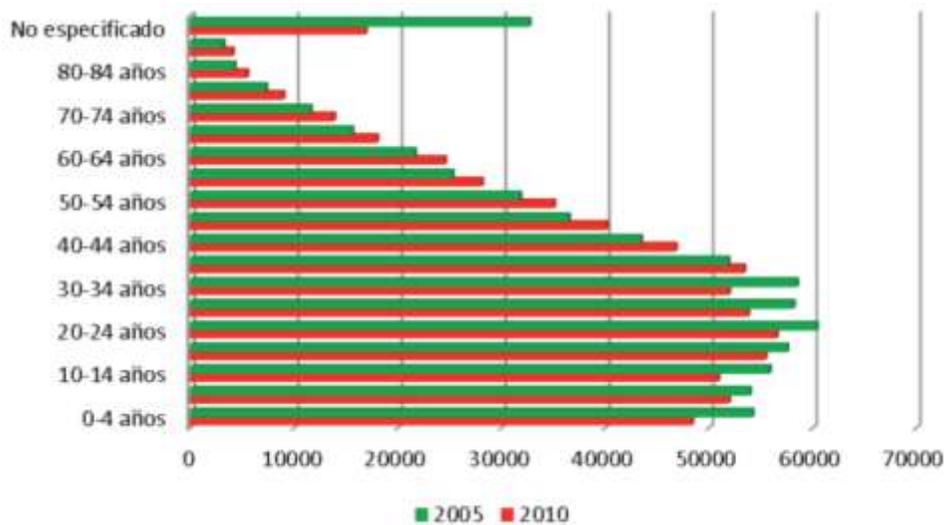
Población	2000	2010	TCMA	Incremento	IMA
Tlalnepantla	721,415	664,225	-0.82%	-57,190	-5,719
CUR	18,576	13,664	-3.02%	-4,912	-491

Fuente: Censos generales de población y vivienda del 2000 y del 2010.

La población del Municipio de Tlalnepantla es fundamentalmente joven, la edad promedio está alrededor de los 20 a 24 años, sin embargo si se comparan las cifras de edad del año 2010 con las del 2005 se aprecia que existe una ligera tendencia al envejecimiento de la población en el municipio lo que redundara en el largo plazo en una disminución de la oferta de fuerza de trabajo local.

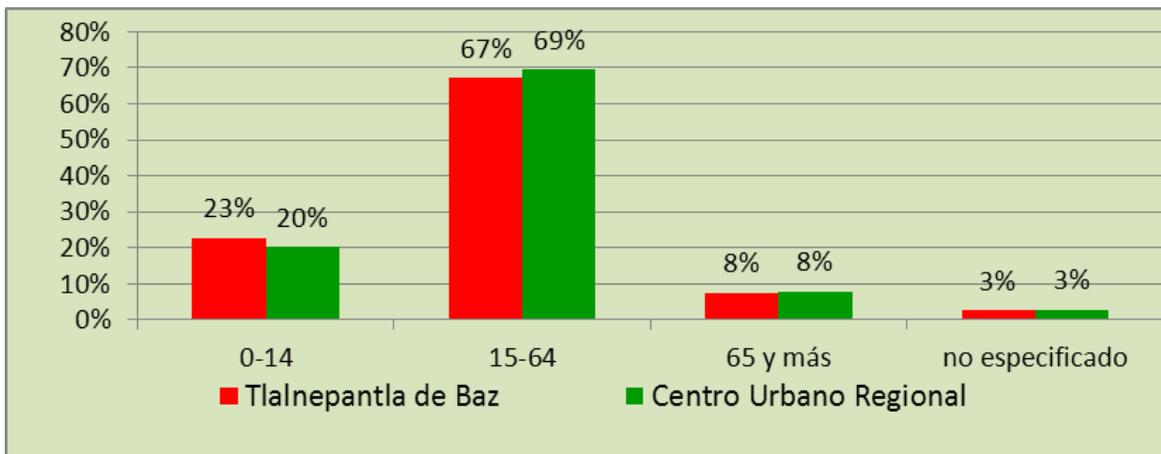


GRÁFICA 2 DISTRIBUCIÓN POBLACIONAL QUINQUENAL DE TLALNEPANTLA DE BAZ, 2005 Y 2010



Fuente: Plan de Desarrollo Municipal de Tlalnepantla de Baz 2013 – 2015 con base en el Censo de Población y Vivienda 2005 y del Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.

GRÁFICA 3 ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDADES, COMPARATIVO MUNICIPAL Y DEL CENTRO URBANO REGIONAL



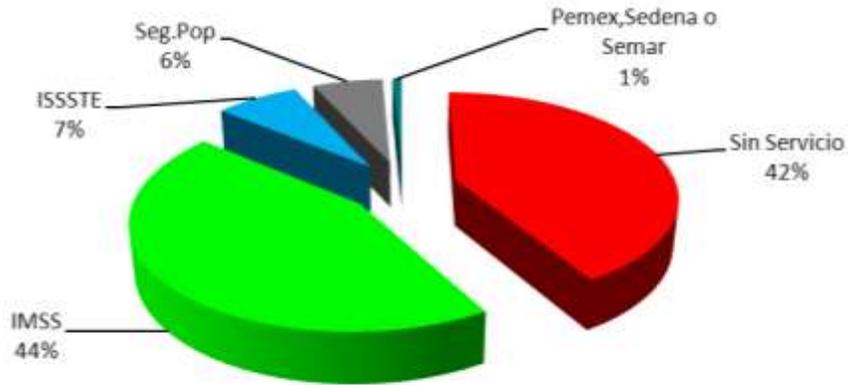
Fuente: INEGI Censo General de Población y Vivienda 2010.

2.2.2. Aspectos Sociales

En lo que se refiere a los niveles de instrucción de la población del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, el comportamiento de los indicadores es alentador, dado que más del 96.5% de la población es alfabeta y los índices de escolaridad están alrededor del 95%; otro dato muy importante es que el 55% de la población mayor de 15 años del Centro Urbano Regional cuentan con educación pos-básica.



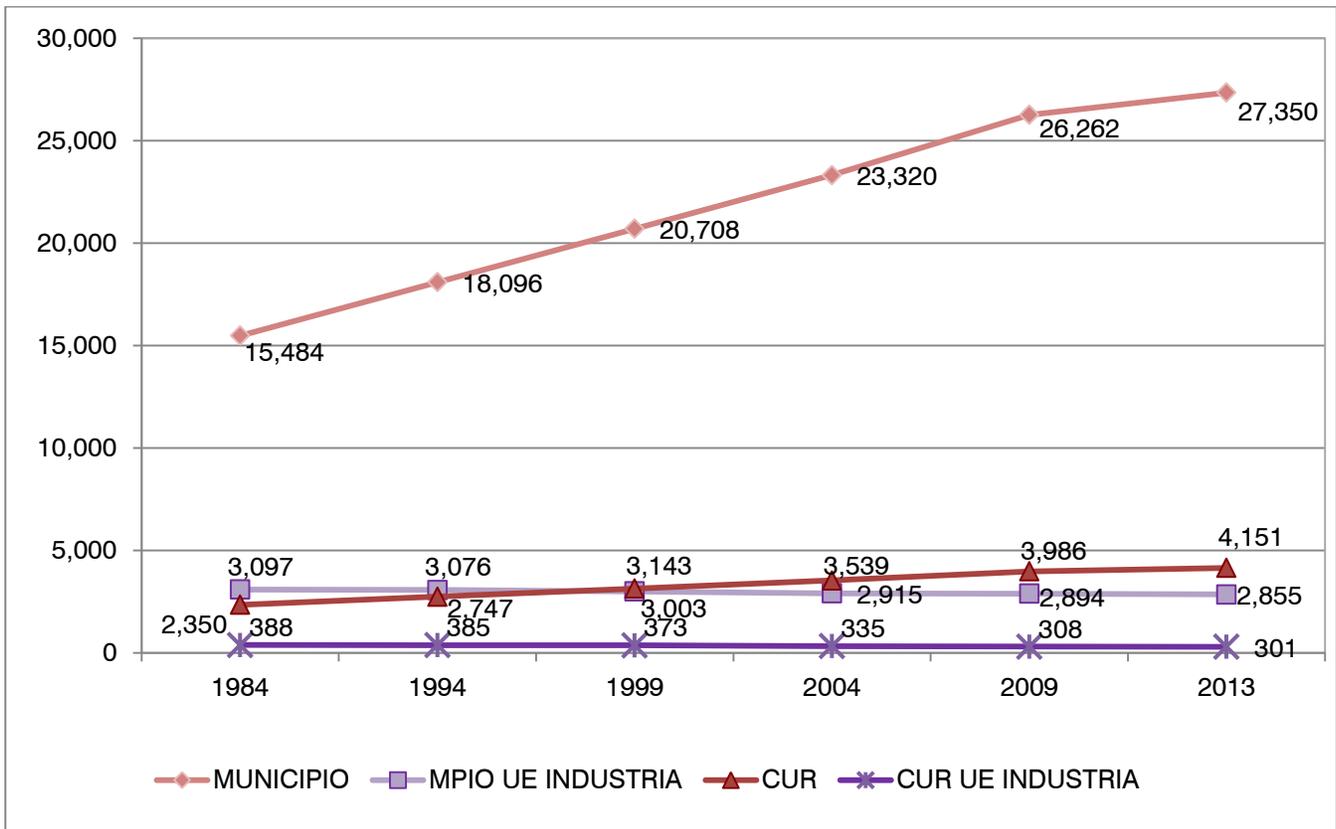
GRÁFICA 4 POBLACIÓN DERECHOHABIENTE A SERVICIOS DE SALUD



Fuente: INEGI Censo General de Población y Vivienda 2010.

2.2.3. Aspectos Económicos

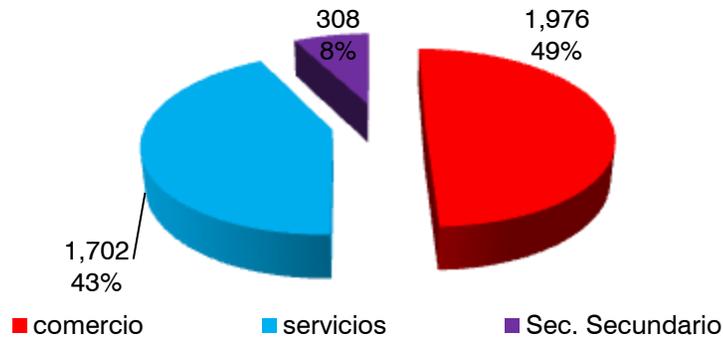
GRÁFICA 5 UNIDADES ECONÓMICAS



Fuente: INEGI Censo Económico de 1984, 1994, 1999, 2004, 2009, ESTIMACIÓN 2013..



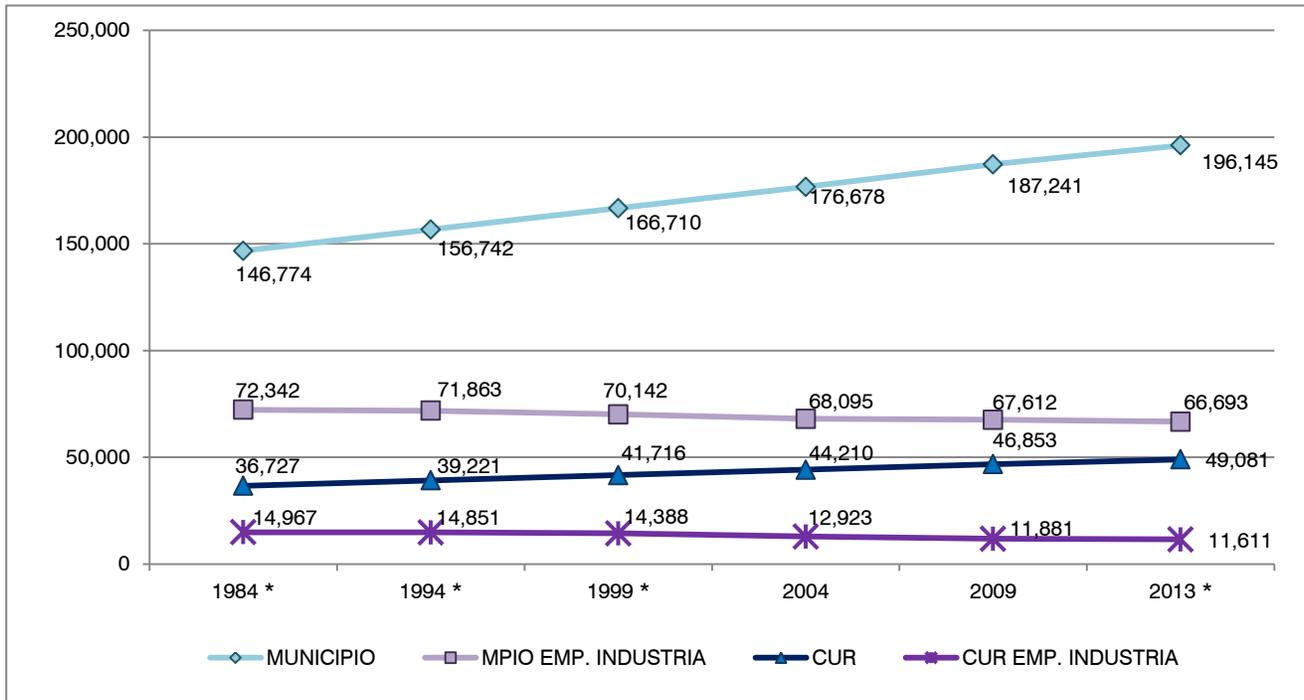
GRÁFICA 6 UNIDADES ECONÓMICAS POR SECTOR



Fuente: INEGI Censo Económico de 2009, ESTIMACIÓN 2013.

La Población Económicamente Activa (PEA) del Centro Urbano Regional fue de 6,451 habitantes, es decir el 47% de la población y la PEA ocupada representa el 45% (6,186 trabajadores).

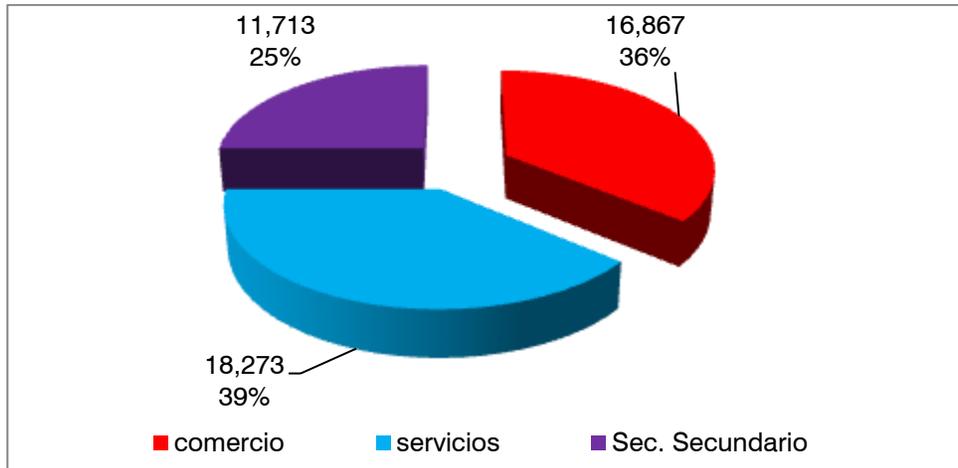
GRÁFICA 7 EMPLEOS



Fuente: INEGI Censo Económico de 1984, 1994, 1999, 2004, 2009, ESTIMACIÓN 2013..



GRÁFICA 8 DISTRIBUCIÓN DE EMPLEOS POR SECTOR



Fuente: INEGI Censo Económico de 2009, ESTIMACIÓN 2013.

2.3. ASPECTOS URBANOS

2.3.1. Estructura Urbana

El centro urbano presenta una traza urbana de tipo reticular con trama abierta, estructurada en su interior a partir de los ejes viales de Hidalgo, Vía Gustavo Baz, Sor Juana Inés de la Cruz, Mariano Escobedo y Río Lerma. Esta distribuida en 12 colonias integradas en 3 zonas catastrales, que están consolidadas aunque con la presencia de algunos baldíos.

La dinámica de las actividades y distribución de los usos de suelo permite la definición de 6 zonas homogéneas por la predominancia de los usos que las caracterizan. La zona industrial ocupa un 28.4%, la zona de comercio y servicios comprende un 27.2%, la zona comercial administrativa regional ocupa un 22.8%, la zona habitacional ocupa un 11%, la zona denominada “Del Ferrocarril” comprende un 7.58% y la zona de comercio y abasto al por mayor comprende un 2.6%. Las áreas contenedoras de los servicios que constituyen los elementos ordenadores de la estructura urbana son:

Centro Urbano Regional: comprende el área de estudio y por su carácter de cabecera municipal concentra el equipamiento administrativo.

Centros vecinales: se identifican dos; uno ubicado en la colonia La Romana en Valle de Bravo y Teotihuacán y otro en la colonia San Javier en Parque Morelos y Sor Juana Inés de la Cruz.

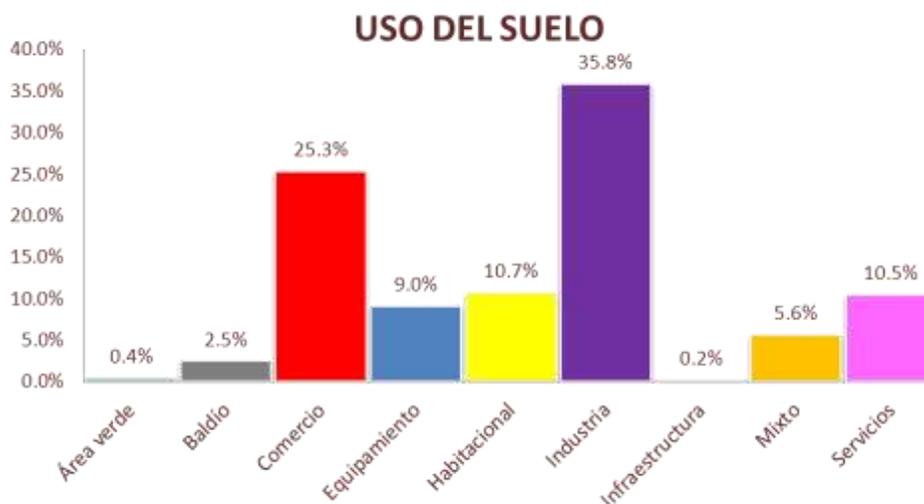
Corredores Urbanos: Son representativas de este tipo de unidad funcional las vialidades de Mario Colín, Sor Juana Inés de la Cruz, Riva Palacio, 1º de Mayo, Mariano Escobedo, José María Morelos, Río Lerma, Radial Toltecas, Vía Gustavo Baz, Hidalgo y Ayuntamiento, las cuales cuentan con una gran concentración de actividades.



2.3.2. Suelo

2.3.2.A. Usos del Suelo

GRÁFICA 9 DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO¹



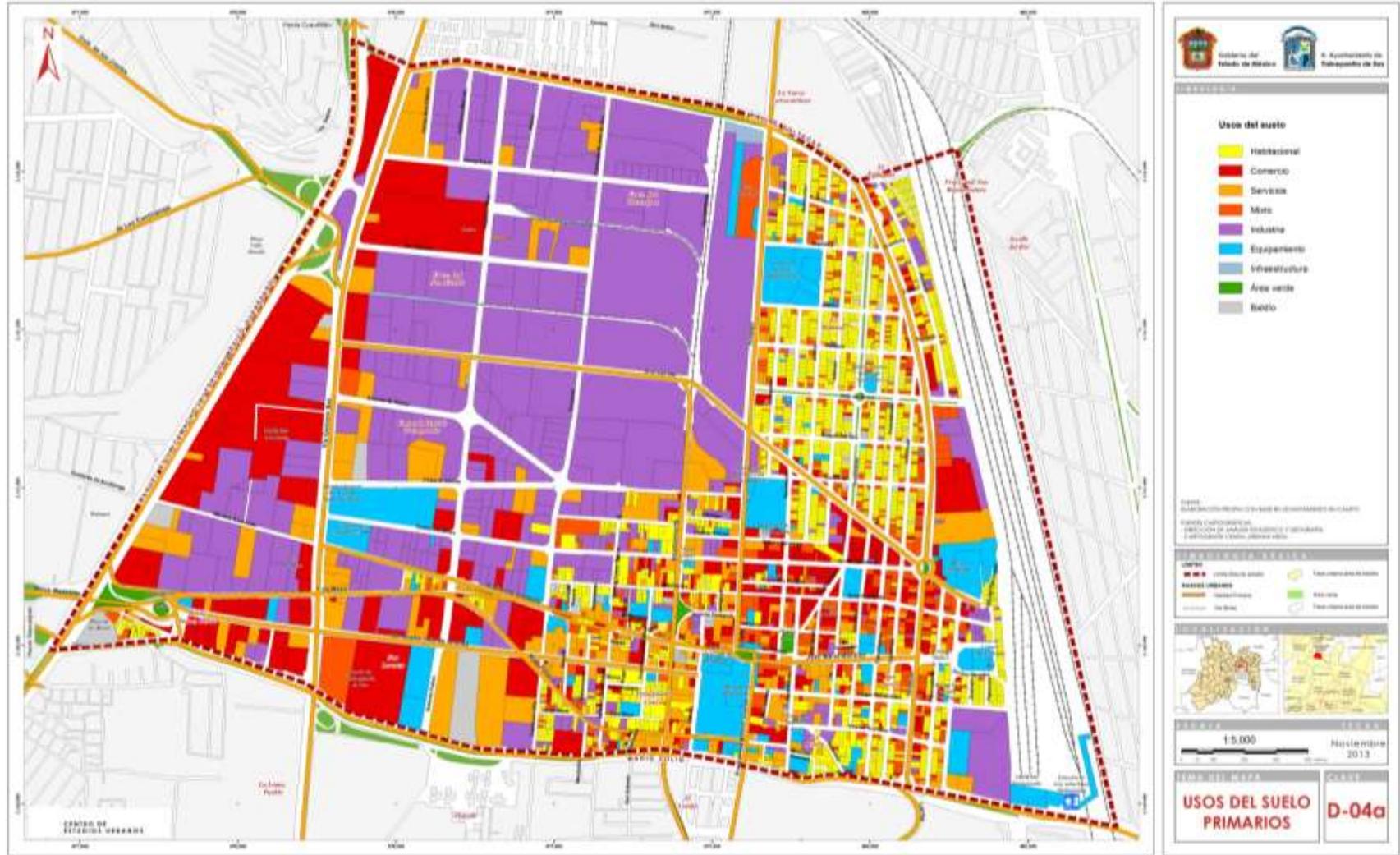
Fuente: Elaboración propia.

En lo que se refiere al uso comercial, se identificaron en el centro urbano un total de 75 giros comerciales, así como 75 diferentes tipos de servicios. Véase plano D4b de Usos de Suelo Secundarios.

¹ Considera únicamente la superficie lotificada, la vialidad comprende 163.84 has.



ILUSTRACIÓN 4 USOS ACTUAL DEL SUELO



Fuente: Elaboración propia.



Cabe señalar que al realizar una comparación del levantamiento de usos del suelo actual con los usos de suelo señalados por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, en general existe una similitud, teniendo en cuenta que las escalas de análisis son de diferentes niveles de detalle, siendo lo más representativo en cuanto al uso denominado área urbana actual por el PMDUT, que para el presente Plan Parcial se cuenta con una desagregación a mayor detalle teniendo que dicho uso contiene usos comerciales, servicios, uso mixto y uso habitacional.

ILUSTRACIÓN 5 USOS ACTUAL DEL SUELO DEL PLAN MUNICIPAL DE DES. URB.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, Estructura Urbana Actual.

2.3.2.B. Intensidad de Uso del Suelo

El centro urbano comprende una superficie de 525.38 ha de las cuales 361.54 ha., están lotificadas integrando 245 manzanas y 4,064 lotes urbanos; dichas manzanas se distribuyen ortogonalmente con forma predominantemente rectangular con las siguientes características:

TABLA 4 CARACTERÍSTICAS PROMEDIO DE LOTES POR ZONA

Zona	Lote Máximo			Lote Mínimo			Lote Tipo		
	Sup. (m ²)	Frente	Fondo	Sup. (m ²)	Frente	Fondo	Sup. (m ²)	Frente	Fondo
Habitacional	498.00	20.70	25.10	68.00	6.40	10.40	160.00	8.00	20.00
Industrial	92,220.74	279.80	359.00	561.10	20.70	27.00	3,700.00	55.30	70.40
Comercio y Servicios	4,2460.30	91.70	47.70	44.40	4.00	10.00	240.00	10.00	24.00
Corredor Sor Juana	25,309.66	91.00	283.60	76.77	8.70	11.80	1,508.30	27.40	56.15

Fuente: Elaboración propia con base a levantamiento de campo.



2.3.2.C. Coeficiente de ocupación del suelo

TABLA 5 CARACTERÍSTICAS PROMEDIO DE LOTES POR ZONA

Rango CUS	No. de Lotes Oficial ²	Superficie (Ha)	%
0.1 - 0.5	342	46.40	12.8%
0.6 - 1.0	1287	131.01	36.2%
1.1 - 2.0	1468	102.71	28.4%
2.1 - 4.0	409	16.79	4.6%
4.1 - 6.0	38	1.35	0.4%
6.1 - 8.0	1	0.10	0.0%
Sin información	395	63.74	17.6%
3940	Total	362.1	100%

Fuente: Dirección de Catastro Municipal.

2.3.2.D. Altura de los edificios

Los niveles de construcción van de uno hasta 12 niveles, considerando una altura por nivel de 2.40 metros; predominan los 2 niveles de construcción (52%); el 23% de los predios cuenta con un nivel de construcción y el 16.7% es de 3 niveles; así mismo del total del predios (4,063) solo uno cuenta con 12 niveles de construcción, uno con 10 niveles y uno con 8 niveles.

2.3.2.E. Densidad de Población

La densidad promedio del área de aplicación del Plan Parcial es de 26 hab/ha.

TABLA 6 DENSIDAD DE POBLACIÓN POR ZONA

Zona	Población 2010	Superficie (Ha)	Densidad Hab/Ha
Centro	7,336	119.79	61
Habitacional	5,477	58.46	94
Comercio y Servicios	425	143.06	3
Comercio y Abasto al por Mayor	408	13.5	30
Industrial	18	149.39	0
Ferrocarril	No aplica	41.18	No aplica
Total	13,664	525.38	26

Fuente: Dirección de Catastro Municipal.

2.3.2.F. Tenencia del suelo urbano

Existen 4 regímenes de propiedad, predominando la propiedad privada con un 84.82% (340.74 ha); la propiedad federal cuenta con una superficie de 47.29 ha correspondientes a 11.77%, de las cuales 40.13 ha corresponden a las instalaciones del tren suburbano, la propiedad municipal es del orden de 2.35% (9.42 ha); y la propiedad estatal ocupa una superficie de 4.28 ha (1.07%). Las propiedades Federal, Estatal y Municipal corresponden básicamente a equipamientos y áreas verdes.

² No considera las subdivisiones.



ILUSTRACIÓN 6 TENENCIA DEL SUELO URBANO



Fuente: Elaboración propia.



2.3.2.G. Reservas Territoriales

El centro urbano no cuenta con reservas territoriales disponibles; sin embargo existen 66 predios baldíos que representan el 2.5% del total de la superficie del área de aplicación del Plan Parcial, lo que corresponde a una superficie de 8.9 ha.

2.3.2.H. Situación actual de los inmuebles

La zona presenta 6 tipos de variables más 3 combinaciones, evidentemente los inmuebles en uso son los predominantes con un 92%; sin embargo dentro del 8% restante se cuenta con un 3.54% de inmuebles abandonados, 1.55% de inmuebles en renta y un 0.89% de inmuebles en venta; así mismo el 0.76% de inmuebles están en obra y el 0.10% con suspensión.

De los inmuebles que cuentan con 2 situaciones diferentes se tiene que el 0.66% de los inmuebles están en uso y en renta, el 0.22% están en uso y en venta y el 0.34% están en uso y en obra; estas condiciones se deben a que el predio cuente con más de un inmueble o que parte del mismo inmueble este subdividido, tal es el caso de las torres de departamentos.

En resumen esta situación permite considerar tres variables (en renta, en venta, abandonados) que constituyan una oferta de suelo urbano legal y diversificado, que puede aprovecharse para diferentes programas de redensificación e impulso de la zona, acorde a la visión futura del centro urbano regional.

2.3.2.I. Asentamientos humanos irregulares

El área de estudio presenta dos asentamientos irregulares que comprenden 2 manzanas; uno es denominado El Triángulo II, cuya superficie es de 6,216 m² ubicada al Oriente en los límites con la propiedad del tren suburbano, la cual cuenta con 54 predios con uso habitacional popular, en su totalidad en uso y predominantemente con falta de mantenimiento; el otro asentamiento se denomina Benito Juárez centro, ubicado al Surponiente con frente a la glorieta de Sor Juana; este cuenta con una superficie de 1,417 m² distribuidos en 5 predios, cuatro con uso comercial y uno con uso de servicios este último con 5 niveles de construcción, en su totalidad los predios están en uso y cuatro de ellos con falta de mantenimiento de los inmuebles principalmente por grafitis.

2.3.2.J. Valor del suelo

El centro urbano tiene un valor catastral unitario promedio de \$2,925 por m² en un rango que va de \$650 a \$5,200. Parte de la colonia San Javier tiene el valor unitario más alto dentro del centro urbano y por el contrario la zona de menor valor unitario es la correspondiente a la colonia El Triángulo.



ILUSTRACIÓN 7 SITUACIÓN ACTUAL DE LOS INMUEBLES



Fuente: Elaboración propia.



2.3.3. Vivienda

El Centro Urbano Regional de Tlalnepantla en el Censo de 2010 registró 4,830 viviendas, de estas el 19% (902) se encuentran deshabitadas y el 81% (3,928) están habitadas, el promedio de habitantes por vivienda es 3.42 personas por vivienda; en cuanto a los servicios como lo son luz eléctrica, agua potable dentro de la vivienda y drenaje, el 98% de las viviendas (3,854) cuentan con todos los servicios, es decir 74 viviendas carecen de los servicios básicos.

TABLA 7 TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA

Tipo	Superficie (Ha)	%
Habitacional media	21.76	43.7%
Habitacional popular	13.76	27.6%
Interés Social	2.29	4.6%
Social progresiva	0.73	1.5%
Uso Mixto		
Habitacional con comercio	7.26	14.6%
Habitacional con servicios	3.41	6.9%
Habitacional con comercio y servicios	0.53	1.1%
Habitacional con oficina	0.06	0.1%
Total	49.80	100.0%

Fuente: Elaboración propia en base a levantamiento de campo

En cuanto a los bienes de que disponen las viviendas particulares habitadas, el 91% cuentan con refrigerador, 78% con lavadora, 91% con radio, 96% con televisión, 49% con computadora, 71% con línea telefónica fija, 77% con teléfono celular y 46% con automóvil.

2.3.4. Industria

El centro urbano cuenta con 239 inmuebles dedicados a la industria, algunos de los cuales se han fusionado o pertenecen a una misma industria; existen 34 industrias pesadas, 63 medianas y 142 son industrias ligeras; fueron detectadas 4 industrias abandonadas, una industria en venta, 4 industrias en renta, 2 en obra y una industria suspendida (Akzo Nobel).

2.3.5. Infraestructura

El centro urbano de Tlalnepantla cuenta con un nivel de cobertura de infraestructura básica bueno, cubriendo el 100% de agua potable, drenaje y alcantarillado y energía eléctrica y un 90% de alumbrado público.

2.3.5.A. Agua Potable

El organismo operador del agua es el Organismo Público Descentralizado Municipal Tlalnepantla de Baz (O.P.D.M.). El sistema de abastecimiento de agua potable en el centro urbano consta de dos fuentes profundas, una es el pozo Hidalgo ubicado en Av. Hidalgo esquina con Filiberto Gómez que aporta 57.8 lps y el pozo Tlaxcolpan o Fulton ubicado en Roberto Fulton, entre Av. Río Lerma y Antonio M. Rivera, que aporta 16.6 lps que en conjunto generan 6,438 m³ al día, en Roberto Fultón también se cuenta con un tanque de



almacenamiento y un rebombeo. Según lo señala el Plan Municipal el agua se considera de buena calidad ya que se cuenta con un sistema de potabilización.

De acuerdo a información proporcionada por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla además de las fuentes de abastecimiento ya mencionadas el Centro Urbano Regional también es abastecido por el pozo IMSS ubicado en Radial Toltecas, casi esquina con Fernando Montes de Oca, el pozo Tulpan ubicado en la Vía Gustavo Baz, el pozo Tlalnepantla ubicado en Mario Colín, el pozo San Nicolás ubicado en la calle del mismo nombre, entre Roberto Fultón y Fernando Montes de Oca y el pozo Radial Toltecas ubicado en Radial toltecas esquina Vía Gustavo Baz. Como parte del sistema de abastecimiento se cuenta también con un cárcamo ubicado en Radial Toltecas entre Av. Hidalgo y Ayuntamiento). La red de distribución consta de líneas de conducción con diámetros de 3", 4", 6", 8", 10", 12", 14", 16", 20", 24", 30" y 36".

En cuanto a obras o proyectos en el año 2013 (de septiembre a diciembre), está programada la construcción de una línea de conducción para el suministro de agua tratada a la zona centro; esta obra tiene la finalidad de reutilizar el agua residual a través del procedimiento de tratamiento de agua para ser utilizada por las industrias en la zona centro y norte del municipio, abarcando las calles de Francisco Villa, Tenayuca, Fernando Montes de Oca, Durazno y Gustavo Baz; la inversión es de 8,160,501.23 con recursos el programa Prosanear.

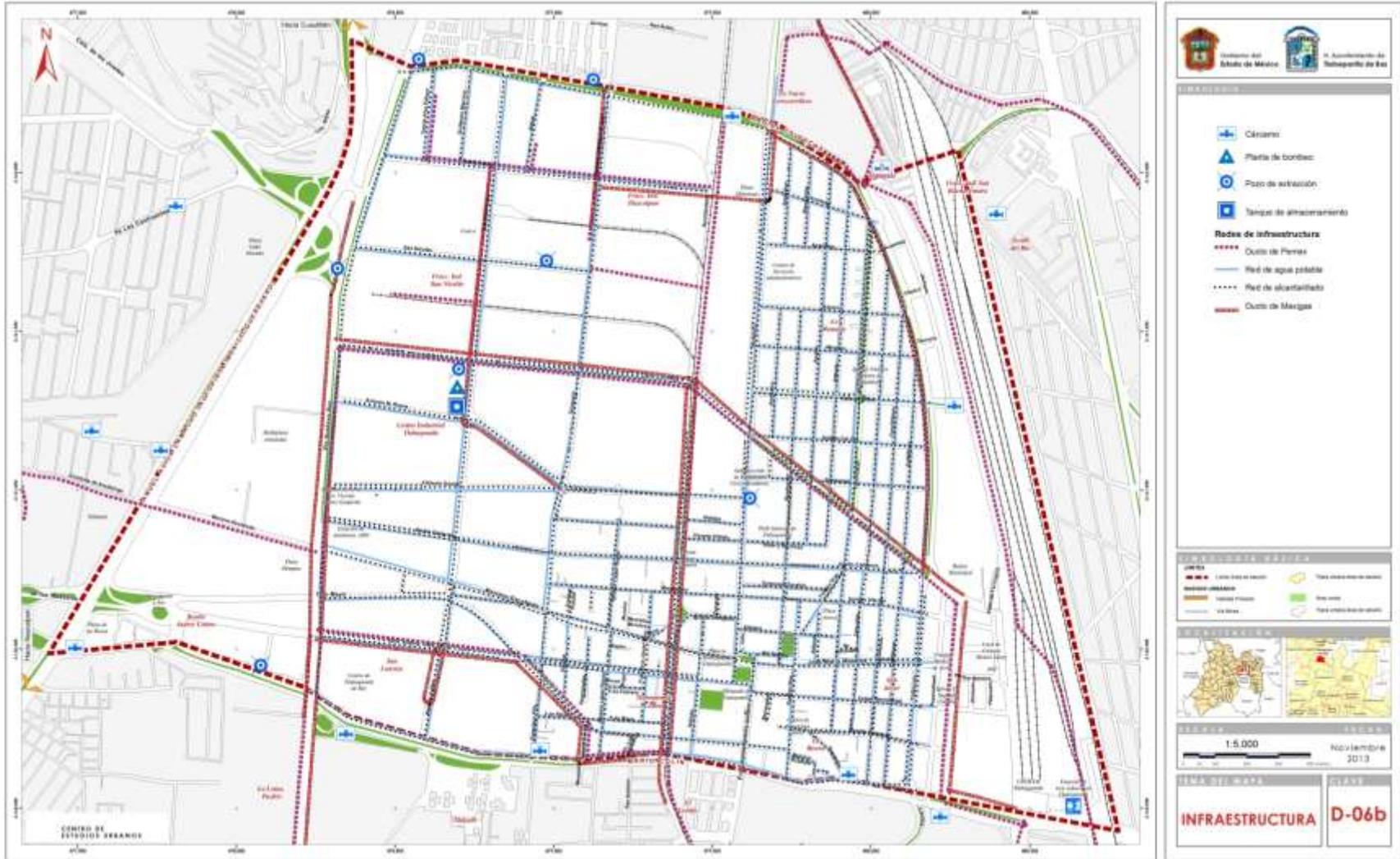
2.3.5.B. Drenaje y Alcantarillado

El sistema de desalojo de aguas residuales en el municipio está integrado por los ríos San Javier, los Remedios y Tlalnepantla. En el municipio se cuenta con tres plantas de tratamiento entre las que destaca y es objeto del interés del presente Plan, la denominada No. 1 Tlalnepantla con un proceso de lodos activados, y una capacidad instalada para tratar 200 l/seg., que actualmente trata un gasto medio de 100 litros por segundo (8,640 m³ por día); es receptora de las aguas del emisor poniente, zanja madre, drenaje profundo, Tlalnepantla, Los Remedios y San Javier; el agua tratada es comercializada principalmente para el reúso industrial y riego de áreas verdes.

El sistema de drenaje es combinado; en el Centro Urbano el colector principal se ubica en calle Montes de Oca, desde Radial Toltecas hasta Av. Río Lerma, sigue sobre Río Lerma hasta Roberto Fulton. En general las condiciones actuales de la infraestructura requieren la renovación de tuberías, ya que han rebasado la vida útil. Cabe señalar que adicionalmente se cuenta con el vaso regulador denominado "Carretas" que es operado por la CONAGUA, ubicado al Suroriente de la zona de estudio, el cual regula las aguas que conduce el Río de Los Remedios.



ILUSTRACIÓN 8 INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA Y DE DRENAJE



Fuente: Elaboración propia.



2.3.5.C. Energía Eléctrica y Alumbrado público

De acuerdo al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, existen 6 subestaciones eléctricas que abastecen a todo el municipio, de las cuales salen 7 líneas de conducción con voltajes superiores a los 23 Kv. Los indicadores de electrificación señalados en el Plan Municipal indican una cobertura del 100%, eficiencia de 93% y calidad de 70%.

La subestación más cercana al Centro Urbano es la ubicada al Sur oriente, calle Metepec, colonia Bosques de Ceylán denominada Subestación Vallejo o Ceylán, la cual tiene una capacidad de 230 kv, desde donde salen 2 líneas de conducción.

En cuanto al alumbrado existen deficiencias en el servicio principalmente en los fraccionamientos San Nicolás Tlaxcolpan, Centro Industrial Tlalnepantla y San Lorenzo, en lo que se refiere a lámparas fundidas o dañadas.

2.3.6. Servicios Públicos

La Dirección General de Servicios Públicos es la encargada de prestar los servicios públicos al municipio de Tlalnepantla, entre las actividades que llevan a cabo destacan el barrido y papeleo en área públicas, puentes peatonales y paraderos, derribo y poda de árboles, desgrafitado de bardas, forestación y reforestación, limpieza de tiraderos de basura clandestinos, mantenimiento de monumentos históricos y fuentes, mantenimiento de áreas verdes, reposición de luminarias de alumbrado público y recolección de residuos sólidos domiciliarios e instituciones públicas.

2.3.6.A. Recolección y disposición de residuos sólidos

El servicio de recolección de basura en el Centro Urbano es domiciliario y se brinda diariamente en un horario matutino; el encargado de prestar el servicio y trasladarlo a la estación de transferencia de la zona poniente ubicada en la calle Av. La Presa esquina Av. San José, Fraccionamiento Industrial La Presa, es el municipio (Subdirección de limpia, ruta del servicio de recolección número 54).

La empresa Proactiva Medio Ambiente, tiene la concesión de la disposición final de los residuos sólidos; los residuos son trasladados desde la estación de transferencia al relleno sanitario de Tlalnepantla, ubicado en el Camino Viejo a las Minas en la colonia San Pedro Barrientos, el cual recibe diariamente 890 toneladas de residuos urbanos del municipio y tiene una capacidad para dar servicio aproximadamente 5 años más. El volumen de basura generado por habitante al día es de 1.33 kg, por lo tanto en la zona centro se generan 18.16 toneladas al día, que corresponden al 2% de residuos diarios generados en todo el municipio.

2.3.6.B. Seguridad pública

El Centro Urbano es la zona mejor atendida, del municipio; sin embargo presenta índices delictivos principalmente en la zona centro, la Romana y San Javier, principalmente en el delito de robo. El servicio de seguridad pública esta complementado por un sistema



denominado “Central de emergencia C-4 Tlalnepantla”, el cual es operado a través de un centro de video vigilancia que monitorea todo el territorio municipal las 24 horas del día.

2.3.7. Equipamiento

El centro urbano cuenta con equipamiento regional y local con 12 subsistemas de acuerdo al sistema normativo de la SEDESOL; dentro del subsistema de educación se cuenta con 3 estancias infantiles, 1 guardería, 8 jardines de niños, 4 primarias, 5 secundarias y 4 escuelas de nivel medio superior; en cuanto al subsistema de cultura se cuenta con el Centro Cívico Cultural Sor Juana Inés de la Cruz, el Centro de Convenciones, el Teatro Centenario, la Casa de Cultura Moisés Sáenz y con 11 templos o iglesias incluyendo la Catedral de Corpus Christi; el equipamiento de Salud se conforma por 13 unidades médicas entre las que destacan el Hospital General Regional No. 72 del IMSS, el Hospital de Especialidades Médicas No. 60 de Gineco Obstetricia del IMSS, el Hospital Dr. Jesús Varela Rico y la Clínica Hospital de la Cruz Roja; en cuanto al subsistema de Asistencia Social se cuenta con el DIF.

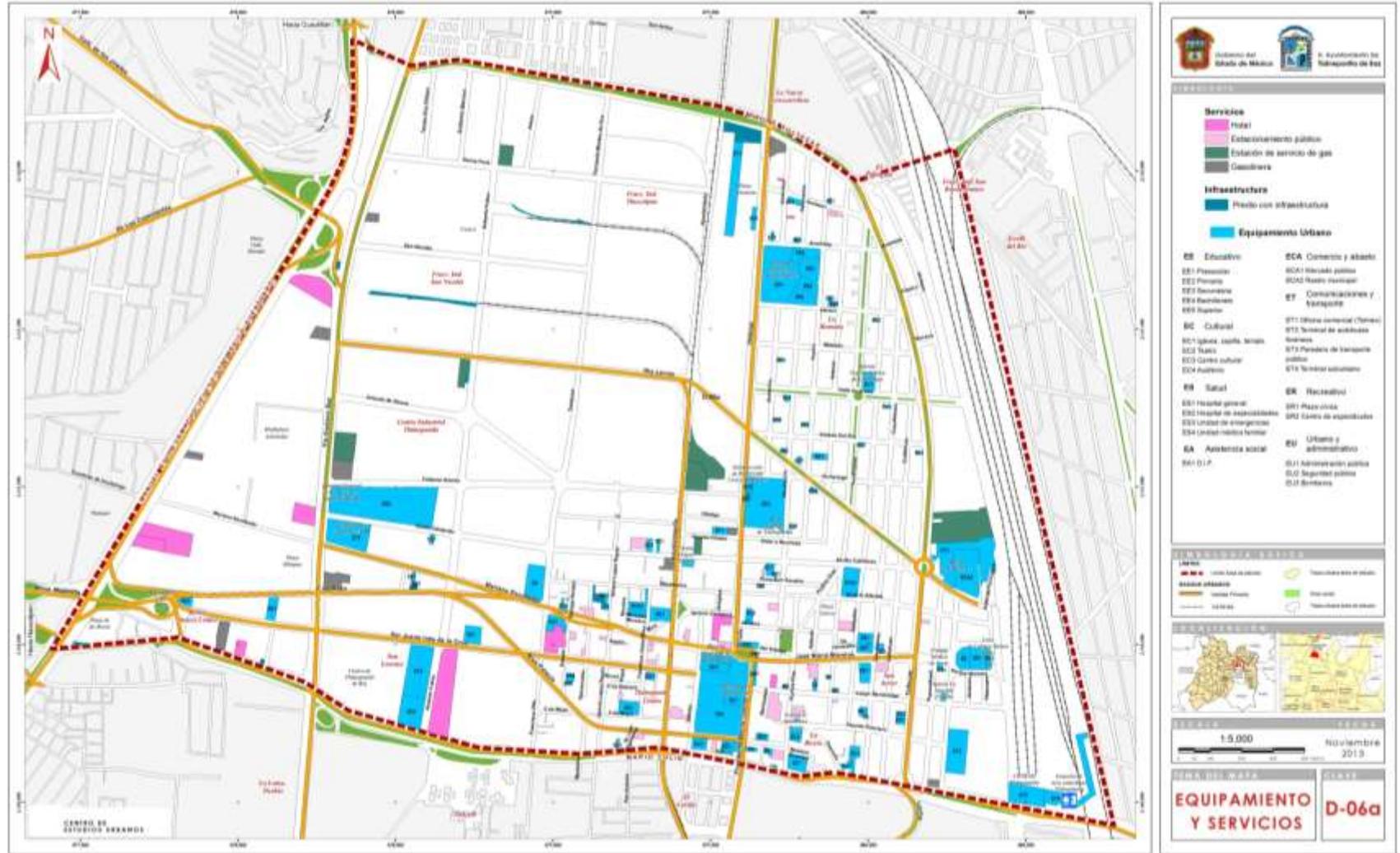
En lo que se refiere a los subsistemas de comercio y abasto se cuenta con el Rastro Municipal, el Mercado municipal y el Mercado J.M. Morelos y Pavón. Dentro del subsistema de comunicaciones y transportes se cuenta con la CETRAM Tlalnepantla, una terminal de autobuses foráneos ADO, un paradero de transporte público y las oficinas de correos, teléfonos y telégrafos. En cuanto a recreación y deporte destacan el Deportivo Tlalli, la Arena López Mateos de Tlalnepantla, la Plaza Cívica, la Plazuela Morelos y el Jardín de la Diana.

Respecto al subsistema administración se cuenta con 23 equipamientos de este tipo dentro de los cuales se encuentran el Palacio Municipal, PROFECO, Tribunal Federal de Justicia, Tribunal Agrario, Comisión de Derechos Humanos del Estado, Juzgado de Distrito y SAT entre otros.

Por último como parte del subsistema servicios urbanos se cuenta con 15 estaciones de servicio de las cuales hay 10 gasolineras, 2 gaseras y 3 estaciones de carburación, así mismo se cuenta con la subdirección de protección civil y una central de bomberos ubicados en Av. Hidalgo esquina con calle Zumpango.



ILUSTRACIÓN 9 INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS



Fuente: Elaboración propia.



2.3.8. Imagen Urbana

El centro urbano presenta una estructura visual definida por la dinámica de actividades de cada sector o zona, considerando tanto elementos naturales como artificiales o construidos.

2.3.8.A. Elementos Naturales

La vegetación es el único elemento natural dentro del centro urbano, cuya importancia se debe al valor estético que aporta a la imagen urbana; la vegetación como remate visual de lo construido es de tipo inducida; las especies de árboles son ficus, pino, palmera y jacaranda principalmente, la de tipo arbustiva es predominantemente trueno. En cuanto a la cobertura en general se considera adecuada y tiene buen mantenimiento la de plazas, áreas verdes y calles principales.

2.3.8.B. Elementos Artificiales o Construidos

De acuerdo a Kevin Lynch la imagen urbana se estructura a partir de cinco elementos básicos:

1. **Sendas:** Este elemento comprende todas las calles del centro urbano entre las que destacan, Av. Mario Colín, Radial Toltecas, Vía Gustavo Baz, Sor Juana Inés de la Cruz, Mariano Escobedo, Av. Río Lerma, Ayuntamiento y Av. Hidalgo.
2. **Bordes:** Estos elementos lineales están conformados por el periférico Manuel Ávila Camacho, las vías del Ferrocarril y las vías del tren suburbano.
3. **Barrios:** Son 12 las secciones identificables del centro urbano denominadas, Benito Juárez Centro, Fraccionamiento Industrial San Lorenzo, Centro Industrial Tlalnepantla, Fraccionamiento Industrial San Nicolás, Fraccionamiento Industrial Tlaxcolpan, La Riviera, La Romana, San Javier, Tlalnepantla Centro, El Triángulo, Ampliación San Javier y Alta Vista.
4. **Nodos:** Estos elementos están constituidos por el palacio municipal, la catedral de Corpus Christi, la Plaza Cívica, el parque Morelos, el Rastro, el Mercado Morelos, el paradero del tren suburbano, el paradero de transporte público, el parque Morelos, el parque Diana, la Arena López Mateos, el Deportivo Tlalli, la iglesia Nuestra Señora de Guadalupe, así como los núcleos concentradores de unidades económicas y empleados del sector secundario y terciario. Véase plano D-08 de Imagen Urbana.
5. **Mojones:** Los elementos de referencia son el obelisco, el monumento a Sor Juana Inés de la Cruz, la Caja de Agua, monumento José María Morelos y Pavón, la Diana Cazadora, el busto de José María Morelos y Pavón, el busto de Emilio Cárdenas Marques, el busto de Benito Juárez, el Reloj Público, el monumento a Gustavo Baz Prada, monumento Encuentro de dos pueblos, el Paseo de los Proceres y las fuentes de las áreas verdes y plazas públicas.

Estilos Arquitectónicos

Arquitectura relevante siglo XVI: Un notable ejemplo de arquitectura en la zona centro es el Templo de Corpus Christi de estilo Barroco, plateresco, construido en 1525-1587; es un templo de nave de cañón corrido, con la disposición clásica de los monasterios del siglo XVI,



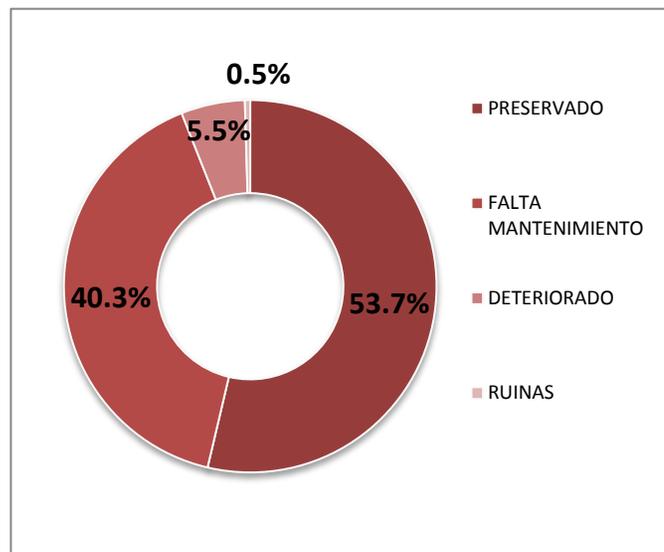
con una nave central, adosada a un claustro y un atrio a las afueras de ambos edificios. En su puerta norte fueron grabados por manos de indígenas los glifos de los pueblos de Tenayuca y Teocalhueyecan. En el claustro se conservan pinturas de estilo tequitqui en los nichos y cenefas. La puerta tiene un arco de medio punto con una columna en cada lado; su frontón es muy discreto y la ventana del coro es redonda; cuenta con una sola torre construida en 1704. El claustro del convento presenta un patio central y arcadas en todo su perímetro.

Arquitectura relevante siglo XX: En el primer cuadro del centro Histórico (Porfirio Díaz, Mario Colín, Emilio Cárdenas y Abasolo) existen algunos inmuebles de esta época, de estilo modernista entre los cuales destaca el antiguo palacio municipal inaugurado en 1910 y el actual palacio municipal construido entre 1951 y 1952. También se cuenta con algunos inmuebles de estilo cubista distribuidos en el centro urbano.

Arquitectura moderna siglo XXI: Esta arquitectura es de estilo contemporáneo y es la predominante en el centro urbano.

Fachadas

Las fachadas de los inmuebles presentan en cuanto al estado físico cuatro diferentes condiciones; el 46.3% de los inmuebles requieren de una intervención ya que un 40.3% correspondiente a 1,721 fachadas necesitan mantenimiento por pintura en mal estado, falta de limpieza, grafitis o daños menores; el 5.5% correspondiente a 235 fachadas se encuentran deterioradas y el 0.5% correspondiente a 17 fachadas están en ruinas.



Estilo de las techumbres

En general predominan los techos planos; en la zonas habitacionales también existen algunos techos inclinados, de dos y cuatro aguas, estos últimos generalmente con terminados de teja.

Paleta de colores

El Reglamento Municipal de Imagen Urbana en su anexo "C" establece una paleta de colores con gama que va del naranja al blanco para el primer cuadro del centro histórico; sin



embargo existen inmuebles que no cumplen con este catálogo de tonalidades, observándose una mezcla de colores como el lila, amarillo, azul, gris, rojo ladrillo y verde agua entre otros.

El resto del área de estudio carece de una gama de colores definida por lo que existen desde los tonos pastel hasta los colores vivos.

Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural

En el centro urbano el único monumento histórico catalogado por el INAH es la catedral de Corpus Christi, la cual fue fundada en 1550 y consagrada el 23 de agosto de 1964, el primer inmueble constaba de una construcción con techo plano con vigas de madera, el cual fue modificado debido a un incendio en 1666 y a un temblor a principios de siglo XX; destacan algunas piedras utilizadas en su construcción por contener glifos y grecas de la época indígena y colonial. Otro monumento histórico ubicado en el límite Sur del Centro Urbano es la Caja de Agua que formaba parte del antiguo acueducto de Guadalupe, actualmente Av. Mario Colín y Av. Toltecas; consta de base en forma de cruz con su pequeña torre y cúpula construida junto con el acueducto de 1743 a 1747.

En cuanto al patrimonio cultural destaca dentro del Centro Cultural Sor Juana Inés de la Cruz la sala José María Velasco donde se encuentra una colección de 130 fotografías de Tlalnepantla antiguo de fines del siglo XIX a 1960 y otros objetos históricos.

Mobiliario urbano

El mobiliario urbano tiene una cobertura regular ya que se limita a las plazas, plazuelas y algunas vías primarias, además carece de algunos elementos como bebederos o soportes para bicicletas y los existentes son heterogéneos en cada área; así mismo algunos se encuentran en malas condiciones por uso o vandalismo.

Pavimentos

Los arroyos vehiculares del centro urbano tienen predominantemente un pavimento de asfalto, el de las vías primarias se encuentra en buenas condiciones; sin embargo el de las calles secundarias y locales presenta algunas grietas menores que actualmente no afectan la circulación; algunas calles cuentan con concreto estampado en color rojo como la calle Porfirio Díaz, Aldama, Teotihuacán y un tramo de Aztecas y la calle Ayuntamiento cuenta con concreto hidráulico.

Algunos pasos peatonales son de concreto estampado (calle Ayuntamiento); las banquetas son predominantemente de concreto y algunas de concreto estampado las cuales en general se encuentran en buenas condiciones.

La Plaza Gustavo Baz cuenta con un recubrimiento de adocreto en color gris; el jardín del paseo de los Proceres tiene un recubrimiento de adoquín color gris oscuro; la plaza de la Diana Cazadora tiene un recubrimiento de concreto con detalles de piedras y algunas áreas verdes y camellones son de adoquín color rojo, todos ellos en buenas condiciones.



Señalización

El centro urbano cuenta con una señalización preventiva y restrictiva (señales de tránsito, advertencias y prohibiciones) adecuada y en buenas condiciones.

En cuanto a la señalización orientativa (nomenclatura, sentido de calles, mapas urbanos y avisos de equipamientos) la nomenclatura es predominantemente adosada a los muros, cumple adecuadamente su función, sin embargo se identificaron tres diferentes diseños; el más reciente es visualmente atractivo y legible en buenas condiciones, consta de una placa color café con letras blancas y amarillas y marco amarillo, otro consta de una placa de acero en color verde con marco y letras blancas y logo de patrocinador, cuya condición es variable, ya que algunas placas están en buenas condiciones y otras muy deterioradas por falta de pintura; otro diseño de nomenclatura consta de placa con forma rectangular en color blanco con marco y letras en color negro en buenas condiciones. Los sentidos de las calles están representados en dos tipos uno es pintado sobre el pavimento el cual requiere de mantenimiento y otro es en placas color blanco con negro algunos de los cuales se encuentran en malas condiciones.

La señalización informativa cuenta con una buena cobertura, bien localizada y en buenas condiciones; la promocional (avisos públicos) está muy desordenada, alguna es improvisada y se considera excesiva lo que daña la imagen urbana principalmente en los corredores comerciales y en los nodos de mayor actividad como el rastro.

Equipamiento de apoyo a personas con capacidades diferentes

En el centro urbano este tipo de equipamiento se limita a las rampas, con una cobertura regular en espacios públicos como áreas verdes, plazas, plazuelas y en algunas banquetas; en general se encuentran bien señalizados ya sea sobre el piso o en placas sobre postes.

2.3.8.C. Manifestaciones Culturales

Fiestas populares y festivales: Entre las fiestas populares destacan las de tipo religioso como la del Santo Patrono de Tlalnepantla, el Señor de las Misericordias celebradas una en el mes de mayo y otra en diciembre que generalmente van acompañadas de danzas, música de banda, verbena popular, venta de toda clase de antojitos, juegos de artificio y juegos mecánicos.

Gastronomía: No existe un platillo tradicional; sin embargo los restaurantes cuentan con diversos platillos de comida nacional e internacional. Entre la gran variedad de comida mexicana se puede encontrar carnitas y barbacoa.

Música y Folclor: El desarrollo de estas actividades artísticas se da principalmente en las casas de cultura, las cuales tienen la oportunidad de presentarse en las fiestas cívicas.

2.3.8.D. Elementos que Mayor Impacto Negativo Provocan a la Zona

- **Graffitis en fachadas:** Existe una proliferación de graffitis en todo el centro urbano predominantemente de estilo "tag".



- **Inmuebles abandonados:** Por sus condiciones actuales de deterioro y suciedad dan mal aspecto.
- **Excesivos anuncios publicitarios:** Principalmente en los corredores comerciales y zona de abasto al por mayor.
- **Falta de mantenimiento de algunas áreas verdes:** en cuanto a poda de arboles, arbustos y deshierbe.

2.3.8.E. Instrumentos Normativos de Imagen Urbana

El centro urbano cuenta con instrumentos a nivel municipal para normar el correcto mantenimiento de la imagen urbana; sin embargo estos no están siendo aplicados estrictamente, de manera que existen algunas deficiencias como las ya mencionadas en el punto anterior.

- **Reglamento Municipal de Imagen Urbana de Tlalnepantla de Baz:** tiene por objeto preservar el patrimonio histórico, construido, natural, la tradición arquitectónica y urbana, del municipio de Tlalnepantla de Baz, así como mejorar la imagen urbana, sus construcciones y sus espacios públicos.
- **Reglamento de Anuncios Publicitarios del Municipio de Tlalnepantla de Baz Estado de México:** este reglamento tiene por objeto, regular la colocación, ubicación, distribución, uso de anuncios, publicidad y similares que sean percibidos desde la vía pública, así como su mantenimiento, modificación, ampliación, iluminación, reposición, reubicación y retiro de los mismos; regular la difusión fonética de anuncios o publicidad percibida desde la vía pública; **salvaguardar la imagen urbana del Municipio;** proteger y difundir el legado histórico y artístico, así como los lugares de interés general y vialidades del Municipio y prevenir daños a las personas y sus bienes, afectaciones a terceros, vía pública, mobiliario urbano, edificios públicos y privados en relación con anuncios, publicidad y similares.
- **Reglamento de la vía pública del municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México:** este reglamento tiene por objeto regular el uso de la vía pública a través de las distintas dependencias y/o unidades administrativas municipales competentes en la materia.
- Así mismo otros reglamentos que tienen que ver con el mantenimiento de la imagen urbana son:
- **Reglamento del Medio Ambiente del Municipio de Tlalnepantla de Baz: Capítulo XVI del Arbolado y Áreas Verdes.**
- **Reglamento del Servicios Público de Parques y Jardines para el mantenimiento y creación de áreas verdes de Tlalnepantla de Baz, Estado de México:** el cual tiene por objeto regular la prestación del Servicio Público de Parques y Jardines, respecto al mantenimiento e incremento de los mismos.
- **Reglamento del Servicio Público de Limpia y Disposición de Residuos Sólidos Urbanos del Municipio de Tlalnepantla de Baz, Estado de México.**



ILUSTRACIÓN 10 IMAGEN URBANA



Fuente: Elaboración propia.



2.3.9. Vialidad y Transporte

La zona de estudio cuenta con importantes vías de comunicación que se clasifican de acuerdo a su importancia.

En el contexto metropolitano se cuenta con el Periférico Adolfo López Mateos que se integra a la autopista México- Querétaro y la Vía Gustavo Baz Prada y la Av. Mario Colín que permite comunicación en sentido oriente- poniente y que además cuenta con una alta afluencia de vehículos.

A nivel local se cuenta con la Radial Toltecas, Río Lerma, Mariano Escobedo y Sor Juana Inés de la Cruz que cuentan con una afluencia media.

La Av. Sor Juna Inés de la Cruz es una vía local que permite el acceso directo del Periférico con la zona central e histórica de Tlalnepantla con una mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicios.

La zona de estudio cuenta con una oferta de 25 estacionamientos públicos con cerca de 1,000 cajones concentrados alrededor de la Plaza Pública Gustavo Baz y la zona de comercio y abasto regional.

De acuerdo a la Dirección General de Tránsito, Vialidad y Transporte de Tlalnepantla de Baz, en el Centro Urbano se tienen registrados cuatro paraderos de transporte público formalmente autorizados, estos son: La Favorita, Barros, Cedva y Plaza Millenium.

Aunado a los anteriores, existen otros tres paraderos eventuales, uno de ellos se ubica en el cruce de Ignacio Allende y Toltecas, los otros dos en la esquina de José Ma. Morelos y Toltecas junto con un sitio de taxis. Así mismo, sobre Radial Toltecas a la altura del rastro, se localiza una lanzadera de transporte público.

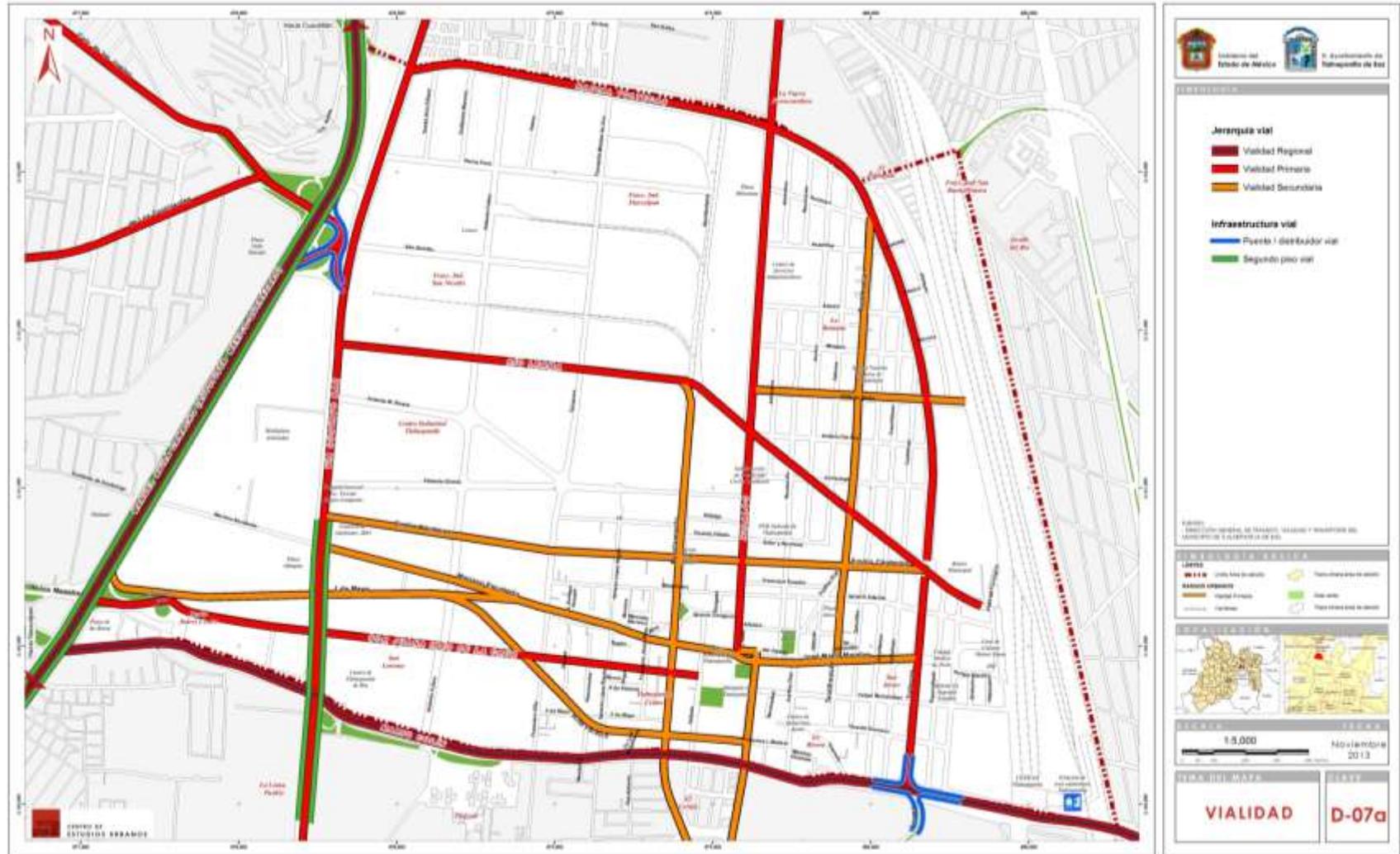
Sobre la Av. Mario Colín, en los patios de maniobras de Ferromex, está emplazado el Centro de Transferencia Modal de Tlalnepantla (CETRAM Tlalnepantla) en donde se ubica la estación del tren suburbano Tlalnepantla y por lo menos 19 rutas que van a diversos puntos del Distrito Federal así como del Municipio y del Estado de México.

Por el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla circulan 86 rutas de transporte público, las cuales, se distribuyen por las principales vialidades de la siguiente manera:

- *Av. Mario Colín: 9 rutas.*
- *Av. Hidalgo: 10 rutas.*
- *Av. Sor Juana Inés de la Cruz: 10 rutas.*
- *Av. Río Lerma: 18 rutas.*
- *Vía Gustavo Baz: 19 rutas.*
- *Av. Radial Toltecas: 20 rutas.*



ILUSTRACIÓN 11 VIALIDAD



Fuente: Elaboración propia.



ILUSTRACIÓN 12 TRANSPORTE



Fuente: Elaboración propia



2.3.10. Medio Ambiente

En el Centro Urbano de Tlalnepantla se localizan dos fuentes de contaminación ambiental, por un lado, tenemos la zona industrial al occidente y el rastro municipal al oriente. Aunado a estos, tanto el transporte público como el comercio formal e informal alrededor de los mercados Filiberto Gómez y José Ma. Morelos, son otros dos factores que repercuten de manera negativa en la calidad de aire y sobre todo, del entorno urbano. Si bien, las industrias del Centro Industrial de Tlalnepantla, del Fraccionamiento Industrial Tlaxcoapan y de la Zona Industrial de San Nicolás no influyen en gran medida a la contaminación del aire por contar con equipos de control de emisiones al aire y puertos de muestreos en los ductos de salida, sí influyen en la contaminación de los ríos Los Remedios, San Javier y Tlalnepantla (por el tipo de descarga de aguas industriales) y en la generación de residuos sólidos.

Tanto el rastro municipal como los mercados Filiberto Gómez y José Ma. Morelos son tres focos de contaminación que mayor impacto tienen en la degradación del entorno ambiental y urbano, sobre todo los dos primeros, ya que a estos se deben agregar los paraderos del transporte público. En el caso del rastro municipal, es la principal fuente de contaminación, tanto del agua como del aire, ya que vierte los residuos y líquidos cárnicos sin previo tratamiento en un canal a cielo abierto. Las comunidades afectadas son San Javier, Ampliación San Javier y parte de La Romana, Centro y del Centro Industrial Tlalnepantla. La contaminación de estas colonias o en parte de ellas, se aprecia en la generación de residuos sólidos, olores, líquidos y grasas producto del comercio y servicios de carnes que en gran medida son derramados sobre las aceras o en las alcantarillas próximas al lugar donde se producen.

2.3.11. Riesgos y Vulnerabilidad

Los riesgos y vulnerabilidades que presenta el Centro Urbano Regional son principalmente químicos, hidrometeorológico y de asentamientos humanos. A saber:

Químicos: Paso de ductos de Pemex y Maxigas, así como de transporte y almacenamiento de sustancias peligrosas. Las colonias afectadas son Centro Industrial de Tlalnepantla, del Fraccionamiento Industrial Tlaxcoapan y de la Zona Industrial de San Nicolás, La Romana, Tlalnepantla Centro, San Javier y Ampliación San Javier.

Hidrometeorológico: Sobre Av. Río Lerma (entre Hidalgo y Ayuntamiento) y sobre Tenayuca y Filiberto Gómez se presentan encharcamientos ocasionados por lluvias extraordinarias que saturan la red de alcantarillado. Las colonias afectadas son el Centro Industrial Tlalnepantla y el Fraccionamiento Industrial Tlaxcoapan.

Asentamientos humanos irregulares: En el Centro Urbano se emplazan dos asentamientos irregulares, uno al oriente de La Romana al que se le denomina el Triángulo II y el otro en la Colonia Benito Juárez Centro, frente a la glorieta de Sor Juana Inés de la Cruz. Ambos se encuentran consolidados, aunque el de El Triángulo II presenta un número considerable de viviendas precarias.



2.4. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

A continuación, se realiza una recopilación de las principales problemáticas identificadas en el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

Espacio público

- *En la Col. San Javier, existe un alto deterioro del espacio público, sobre todo en las banquetas, las que son ocupadas principalmente por el comercio predominante en el área.*
- *Las calles de la zona aledaña al mercado San Javier, en su mayoría están obstruidas o en malas condiciones lo que genera problemáticas para el libre tránsito del peatón.*
- *Existe un visible déficit de áreas verdes y esparcimiento en colonias como La Romana, Fraccionamiento Industrial Tlaxcopan, San Nicolás, Centro Industrial Tlalnepantla y San Lorenzo.*
- *El deterioro de las calles y fachadas de los inmuebles en colonias como El Triángulo, Fraccionamiento Industrial Tlaxcopan y Tlalnepantla (poniente) genera áreas poco transitables para la mayoría de la población.*
- *Existen barreras físicas y de actividades económicas que delimitan el CUR en zonas predominantes y segregadas (efecto isla).*

Movilidad

- *El acceso al CUR depende del Periférico Manuel Ávila Camacho; Mario Colín, Hidalgo y de la Cetram Tlalnepantla.*
- *El transporte público representa una problemática principalmente en las colonias San Javier y Ampliación San Javier donde se concentran las bases y lanzaderas.*
- *Vialidades como Iztaccíhuatl, Popocatépetl, Toltecas, Radial Toltecas, Av. Gustavo Baz, Guerrero, Felipe Berriozabal, Av. del Trabajo, 1 de Mayo, Mariano Escobedo y Río Lerma son vialidades que en tramos presentan conflictos por el paso del transporte público y de carga.*
- *Entre los conflictos viales destaca el cruce de Radial Toltecas e Hidalgo en el que recientemente se está construyendo un paso a desnivel para resolver esta situación.*
- *No existe infraestructura ni mobiliario adecuado para la circulación del peatón y ciclistas.*
- *La movilidad del transeúnte se ve limitada al uso del transporte público y privado al no haber rutas de circulación peatonal que enlacen la Cetram y el Periférico con los principales puntos de empleo, servicios administrativos y turísticos.*
- *La alta oferta de estacionamientos públicos en el Centro de Tlalnepantla, contribuye a incrementar el uso del vehículo para acceder a esta zona, lo que deriva en conflictos viales.*



Usos del suelo

- *En el CUR existe una clara zonificación por usos del suelo (comercio, servicios, abastos, industrial y equipamiento) lo cual propicia áreas con alta degradación del espacio urbano o espacios abandonados y restringidos a determinados horarios y población.*
- *En las colonias industriales, es evidente el déficit en equipamientos comerciales, de abasto y recreativos.*
- *Existen dos colonias con carácter de irregulares, a saber: El Triángulo II y una ampliación de Benito Juárez.*
- *La vivienda se agrupa en la zona centro y oriente del CUR, generando una gran isla industrial y de servicios en la parte occidente del mismo.*
- *Un 3.5 % de los inmuebles asentados en el CUR están abandonados, en tanto un 2.5 % son baldíos.*

Imagen urbana

- *El 42.4 % de los inmuebles exhiben falta de mantenimiento en sus fachadas.*
- *En el CUR, el 52.1 % de las construcciones son dos niveles.*
- *La Av. Sor Juana Inés de la Cruz, no tiene una imagen urbana acorde a su jerarquía como uno de los principales accesos al CUR.*
- *No existen corredores turísticos, ni andadores peatonales para la circulación de los habitantes y visitantes del CUR.*
- *En el primer cuadro del CUR, algunas edificaciones contrastan con la tipología representativa del área.*
- *En las colonias San Javier y Ampliación San Javier, la imagen urbana está deteriorada, la principal causa, es la presencia del comercio y servicios.*
- *Los mercados públicos José M. Morelos y Filiberto Gómez, aunado al Rastro Municipal, son las principales fuentes de contaminación del entorno urbano circundante.*



ILUSTRACIÓN 14 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO



Fuente: Elaboración propia



3. OBJETIVOS Y METAS

3.1. OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

El Centro Urbano Regional de Tlalnepantla de Baz (CUR) es uno de los polos económicos sustanciales de la llamada Zona Metropolitana del Valle de México y del Estado de México, principalmente por sus actividades industriales y administrativas.

Ante este precedente - y considerando que en los últimos años el sector industrial ha mostrado un proceso reconversión al pasar de la producción y la transformación a la de almacenamiento y distribución y que el sector de comercios y servicios predomina en el 30% del área de estudio-, el concepto de la parte propositiva del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla visualiza una transformación en la estructura urbana del CUR, al generar un polo de desarrollo integral (económico, urbano y social); basado en la conformación de núcleos primarios y secundarios que enlacen las cinco zonas en las que se ha fragmentado el centro urbano.

Estos cambios, traen consigo el mejoramiento del espacio público, que se reflejará en un entorno digno y de calidad para la población quien es el principal afectado y beneficiario del CUR. Por ello, se aumentarán las densidades de los predios, así como las áreas verdes y espacios públicos de socialización y recreación, se integrará una red verde (ciclovías y espacios peatonales) para diversificar los medios de transporte de la zona y mitigar el impacto negativo del transporte público.

En general, el CUR será un núcleo multifuncional, integrado, productivo, sustentable, generador de conocimiento, accesible, turístico, renovado y de vanguardia.

3.1.1. Objetivos Generales

Para lograr la transformación del CUR, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla plantea los siguientes objetivos estratégicos.

- *Revitalización y recuperación del CUR*
- *Transformar la estructura urbana del CUR.*
- *Diversificar las actividades económicas especializadas del CUR.*
- *Renovar el CUR como un nuevo polo de desarrollo integral (urbano, económico y social).*
- *Incrementar la densidad urbana y áreas de esparcimiento.*
- *Optimizar la movilidad del CUR.*
- *Regenerar el cuadro del Centro Histórico, los espacios públicos y la vivienda del CUR.*



3.1.2. Objetivos Específicos

Toda vez que los objetivos generales esbozan la estructura que regirá la parte estratégica de este Plan, los objetivos particulares especifican los elementos que deberán cumplirse para llevar a buen término las propuestas para el CUR.

- *Estructura urbana*
 - ♦ *Reorganizar las actividades sociales y económicas tomando como base la traza urbana existente.*
 - ♦ *Integrar los bordes internos y externos al CUR.*
 - ♦ *Renovar y constituir las cinco zonas del CUR en un polo de desarrollo integral.*
 - ♦ *Reivindicar la zona industrial como un área mixta de usos del suelo.*
 - ♦ *Regenerar la zona del mercado Filiberto Gómez y del Rastro en un área multifuncional y con calidad del espacio urbano.*
 - ♦ *Crear núcleos - o nodos - primarios y secundarios de equipamientos, servicios y espacios públicos.*
- *Diversificación de las actividades económicas*
 - ♦ *Mezclar usos del suelo en el CUR.*
 - ♦ *Implantar zonas con usos del suelo de comercio y servicios con habitación.*
 - ♦ *Implantar zonas con usos del suelo de habitación con comercio y servicios.*
 - ♦ *Implantar zonas con usos del suelo de industria ligera con comercio y servicios.*
 - ♦ *Establecer una zona de industria con comercio y servicios.*
 - ♦ *Construir dos grandes áreas verdes.*
- *Nuevo polo de desarrollo integral*
 - ♦ *Considerar un horizonte a largo plazo, para el año 2030.*
 - ♦ *Planificar un desarrollo progresivo y de continuidad.*
 - ♦ *Crear un Fideicomiso como órgano gestor.*
 - ♦ *Aprobar y dar la certeza jurídica y administrativa al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.*
- *Densidad urbana*
 - ♦ *Diversificar las densidades urbanas por zonas.*
 - ♦ *Ajustar el COS y CUS del CUR.*
 - ♦ *Regular las alturas de los inmuebles según la zona donde se localicen.*
 - ♦ *Implementar un programa de transferencia de potencialidades.*
- *Optimizar la movilidad del CUR*
 - ♦ *Mejorar la accesibilidad del peatón al CUR.*
 - ♦ *Establecer un corredor peatonal que integre la estación del tren suburbano con la plaza Gustavo Baz.*
 - ♦ *Integrar corredores verdes o ciclovías para mejorar la movilidad de la población.*
 - ♦ *Descongestionar las calles ocupadas por el transporte público en San Javier.*
 - ♦ *Reorganizar los trayectos de las rutas de transporte.*
 - ♦ *Mejorar el espacio urbano de las calles para el libre tránsito del peatón.*



- ♦ Regular la localización y el número de estacionamientos en el cuadro del Centro Histórico.
- Regenerar el Centro Histórico
 - ♦ Restituir la imagen urbana del Centro Histórico con forme a la tipología de la Catedral.
 - ♦ Renovar la zona comercial próxima al Centro Histórico.
 - ♦ Construir un hito de bienvenida (puerta) sobre la Av. Sor Juana y Anillo de Periférico.
 - ♦ Enlazar mediante un corredor de comercios y servicios semipeatonal, la plaza Gustavo Baz y la puerta de Sor Juana Inés de la Cruz.
 - ♦ Acrecentar el mobiliario urbano.
 - ♦ Rediseñar las calles para el peatón.
 - ♦ Conservar y aprovechar la estructura urbana original del Centro.

3.2. DOSIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

En este apartado se abordan los escenarios de crecimiento previstos para el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla y la dosificación urbana,

3.2.1. Escenarios de Crecimiento

En este apartado se presentan dos proyecciones de población bajo distintos supuestos: Escenario Tendencial que se basa fundamentalmente en revertir el crecimiento demográfico negativo que experimenta el municipio por más de dos décadas y un Escenario Estratégico el cual refleja un impulso a la vivienda y actividades económicas del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

3.2.1.A. Escenario Tendencial

Del análisis del diagnóstico del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla se concluye que, de mantenerse algunas de las variables más importantes, se tendrá el siguiente escenario al año 2050.

TABLA 8 ESCENARIO TENDENCIAL CENTRO REGIONAL DE TLALNEPANTLA

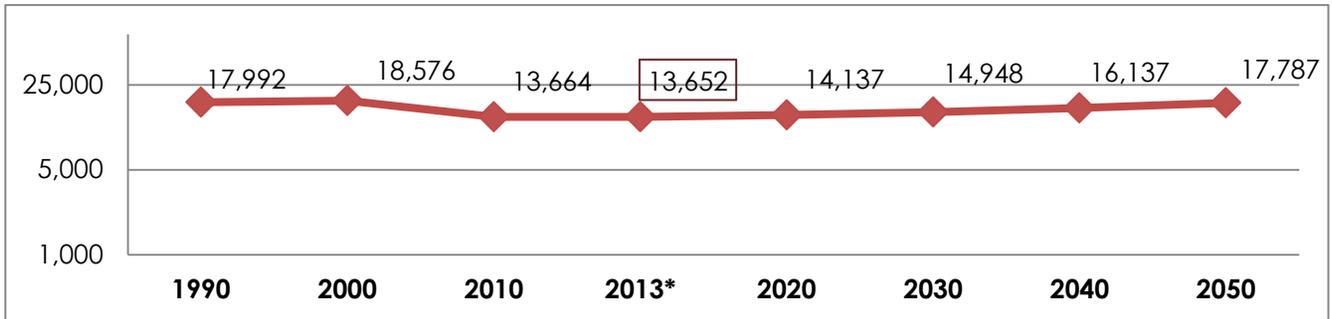
Año	Población	Viviendas	Empleos Generados		
			Industria	C.S	total
2013	13652	4015	11620	37850	49470
2020	14137	4158	10838	38923	49761
2030	14948	4396	10138	40305	50443
2040	16137	4746	9509	42029	51538
2050	17787	5231	8939	44132	53071

Fuente: Elaboración propia

Al año 2050 concentrará una población de 17,787 habitantes, 5,231 viviendas, 53,071 empleos de los cuales 8,939 pertenecerán al sector secundario y 44,132 empleos de comercio y servicios.



GRÁFICA 10 CRECIMIENTO DE POBLACIÓN 2050 ESCENARIO TENDENCIAL

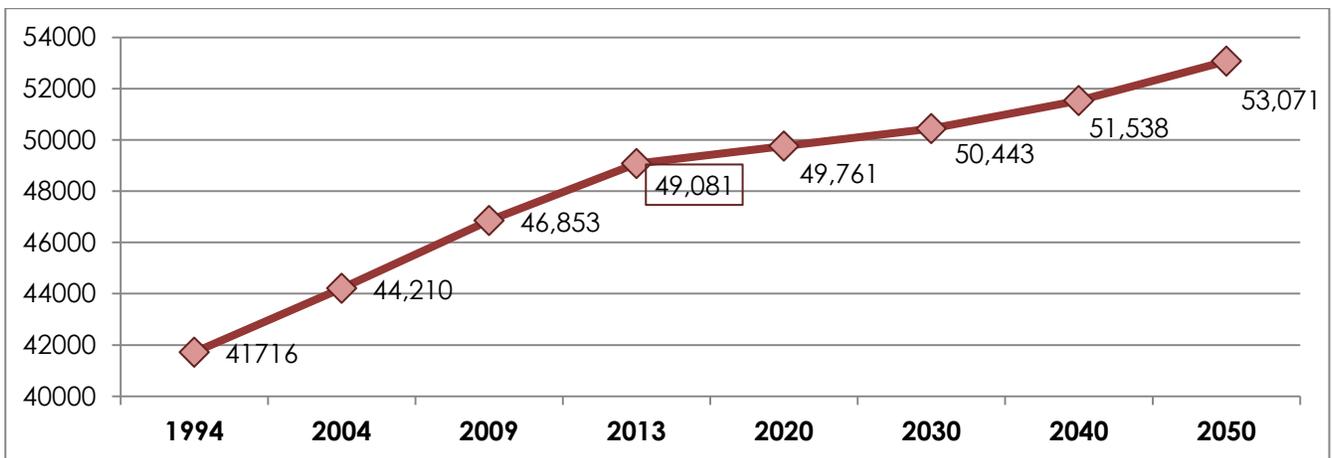


Fuente:Elaboración propia

Bajo este supuesto, la tasa de crecimiento media anual en promedio al año 2050 será de 2.68%, con ello se espera revertir la tasa negativa.

En cuanto al crecimiento de empleos, al 2050 el centro urbano regional generará 53,071 empleos, es decir un incremento de casi 4 mil empleos a los registrados en 2013.

GRÁFICA 11 CRECIMIENTO DE EMPLEOS 2050 ESCENARIO TENDENCIAL

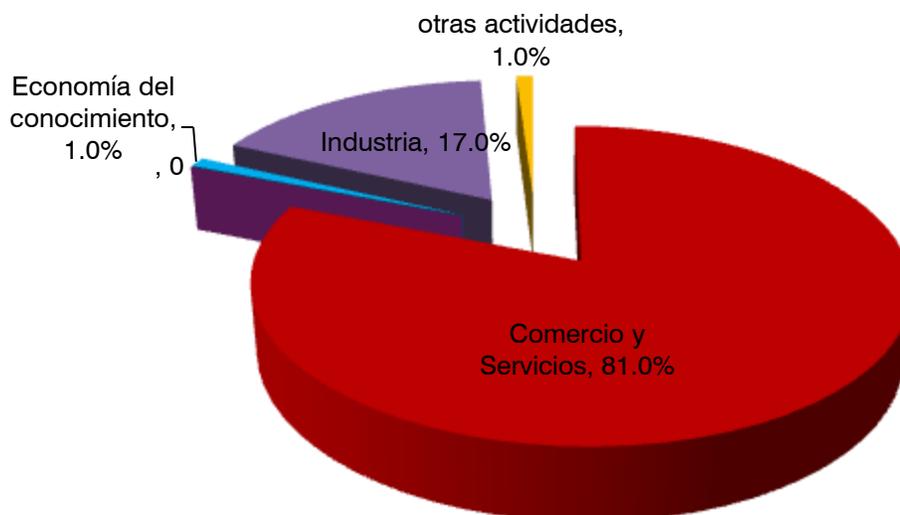


Fuente:Elaboración propia

En cuanto a los empleos, la tendencia hacia la concentración de mano de obra en actividades disminuirá notablemente en el sector secundario, el cual al año 2050 solo concentrará cerca del 17% los empleos y el resto estará distribuido en las actividades terciarias comercio y servicios.



GRÁFICA 12 EMPLEOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD, 2050 ESCENARIO TENDENCIAL



Fuente: Elaboración propia

3.2.1.B. Escenario Estratégico

Para que el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla pueda cumplir con esa función en el marco de la Zona Metropolitana del Valle de México, es necesario que tenga un impulso económico que se traduzca en una zona generadora de empleos y captación de nueva vivienda a través del desarrollo inmobiliario; es necesario que se cumplan las siguientes premisas.

Premisas de Diseño

- Ciudad compacta y sustentable (ahorro de suelo, energía, recursos naturales y tiempo)
- Contar con una red de espacios y corredores verdes
- Imagen urbana estéticamente bella
- Usos mixtos predominantes
- Ciudad con escala y dimensión humana
- Disminuir los desplazamientos empleo-hogar, hogar-recreación
- Ciudad y Gobierno Digital
- Densidad de 200-250 hab/ha
- 3.4 habitantes por vivienda
- 1.17 empleos por vivienda
- 30-40 m² por empleado
- Generar un 40% de empleo regional
- 12 m² de superficie de área verde por habitante



Premisas de Desarrollo

- *Identificar la estrategia del Desarrollo*
 - *Definir el área de estudio y la visión e integración del entorno espacial del proyecto así como el concepto general de diseño.*
 - *Identificar las etapas de desarrollo y la determinación de los componentes del proyecto, la estructura urbana y sus efectos en el tiempo en el mejoramiento de la operación del sistema*
- *Concebir el diseño urbano,*
 - *proponer su imagen formal y estética así como su infraestructura vial y peatonal.*
 - *Redefinir la utilización del espacio urbano y del suelo y sus normas de sustentabilidad, así como reglamentar las características de las redes de infraestructura y conectividad real y virtual*
- *Asegurar la belleza estética y funcionalidad tecnológica*
 - *del sistema y del diseño urbano que será la condicionante fundamental a lo largo del proyecto, de manera que sea la ventaja competitiva más importante del desarrollo*
- *Desarrollar una estrategia de implementación*
 - *y financiamiento del proyecto de manera que se puedan aplicar recursos públicos y privados y obtener en su caso una rentabilidad adecuada a las condiciones de los mercados de capital*
- *Plantear una estrategia de comercialización*
 - *que con el cumplimiento de las condicionantes planteadas, facilite arribar a un nivel de detalle en el proyecto de desarrollo urbano, que permita la comercialización del resultado de la estrategia propuesta, y que cumplan con ciertas características y que ofrezcan determinadas ventajas comerciales para terceros interesados*
- *Identificación y visión conceptual de los proyectos*
- *que ya hayan sido propuestos o que surjan como producto del análisis conceptual.*
- *Elaboración de una ficha técnica por proyecto que contemple los elementos requeridos para que se integre como proyecto de inversión*
- *Coordinación del desarrollo*
 - *en su caso, los diseños y proyectos que sean seleccionados por terceros interesados para su realización y construcción*



Con el aprovechamiento de los distintos usos de suelo: CSH1, CSH2, CSH3, CSH4, CSH5, CSH6, CSH7, ICH1, ICS1, AV, EQ e IE, los cuales se describen en el capítulo de estrategia, se puede tener un crecimiento de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA 9 ESCENARIO ESTRATÉGICO CENTRO REGIONAL DE TLALNEPANTLA

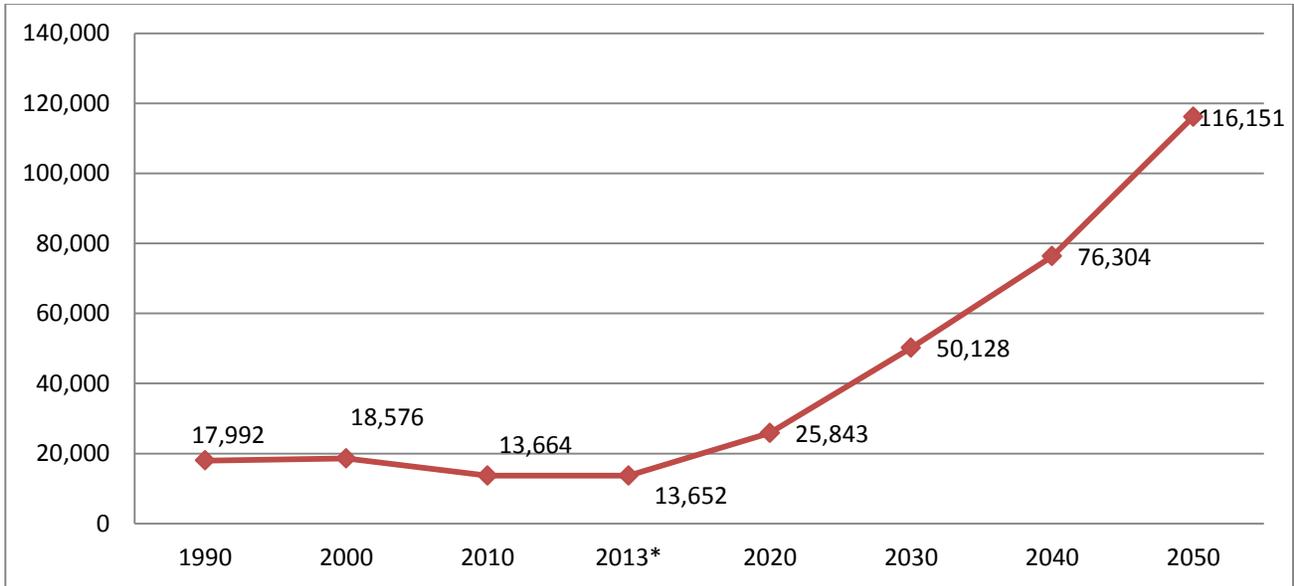
Clave	Uso de suelo	Superficie neta del uso ha	# de viviendas	# de Habitantes	Empleos		
					Industria ligera	Comercio y Servicios	Total
HCS1	Habitacional/ Comercio y Servicios	32	2,182	7,418		1,558	1,558
HCS2	Habitacional/ Comercio y Servicios	32	2,966	10,084		1,733	1,733
CSH1	Comercio y Servicios/ Habitacional	27	1,279	4,347		4,795	4,795
CSH2	Comercio y Servicios/ Habitacional	7	590	2,007		2,214	2,214
CSH3	Comercio y Servicios/ Habitacional	39	2,011	6,836		10,053	10,053
CSH4	Comercio y Servicios/ Habitacional	22	2,263	7,694		6,788	6,788
CSH5	Comercio y Servicios/ Habitacional	33	9,522	32,376		28,567	28,567
CSH6	Comercio y Servicios/ Habitacional	6	2,635	8,958		7,904	7,904
CSH7	Comercio y Servicios/ Habitacional	2	2,635	8,958		7,904	7,904
ICH1	Industria Ligera/ Comercio y Servicios/ Habitacional	108	8,080	27,473	12,929	32,321	45,250
ICS1	Industria Ligera/ Comercio y Servicios	9			14,893	4,468	19,361
AV	Áreas verdes y espacios abiertos	20					
EQ	Equipamiento	25					
IE	Infraestructura	0					
	Vialidad	121					
	Área ferrocarril	41					
Total		525	34,162	116,151	27,822	108,306	136,128

Fuente: Elaboración propia



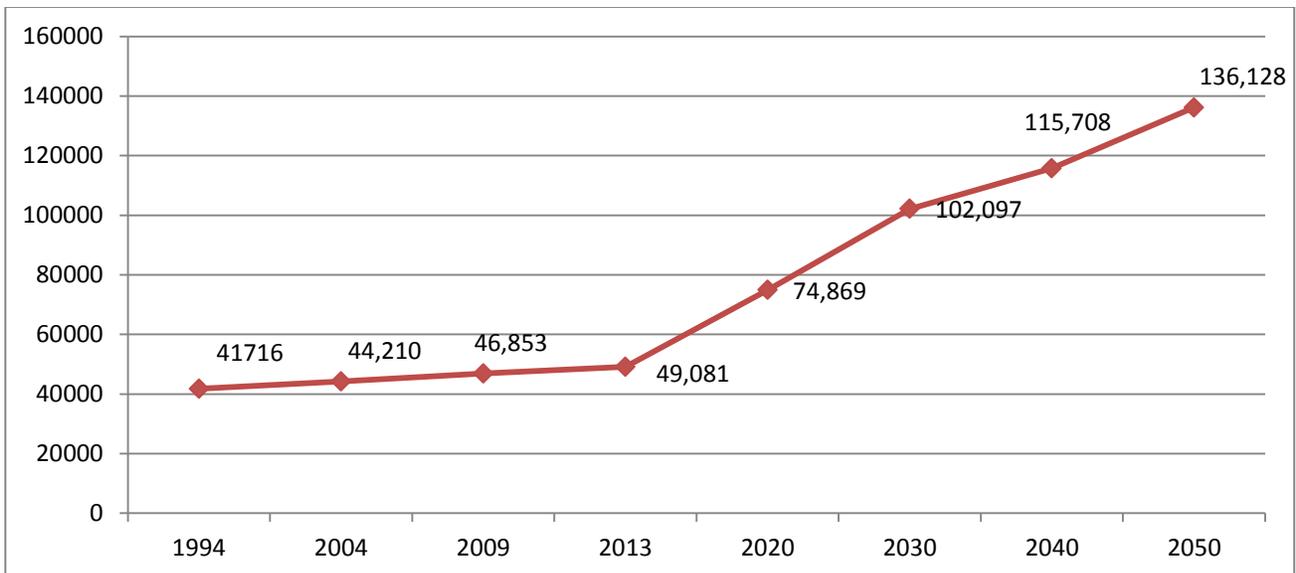
Con el análisis de los usos de suelo, superficie neta, COS, CUS, para cada uno de los usos y considerando el impulso de la zona, se estima que el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla tendrá una capacidad para 34 mil viviendas donde podrán habitar 116 mil 151 habitantes, las capacidad de fuentes de empleo asciende a los 136 mil empleos distribuidos en 27 mil en el sector industrial y 108 mil en el sector terciario comercio y servicios.

GRÁFICA 13 CRECIMIENTO DE POBLACIÓN 2050 ESCENARIO ESTRATEGICO



Fuente:Elaboración propia

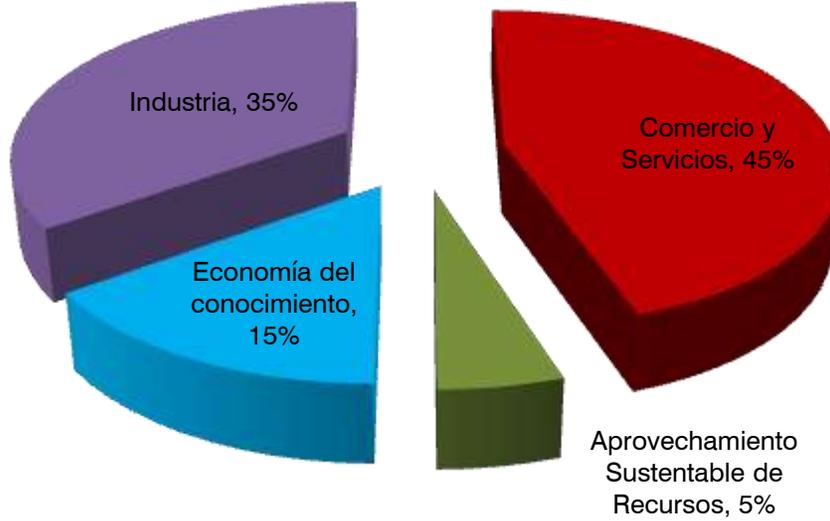
GRÁFICA 14 CRECIMIENTO DE EMPLEOS 2050 ESCENARIO ESTRATEGICO



Fuente:Elaboración propia



GRÁFICA 15 EMPLEOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD, 2050 ESCENARIO ESTRATÉGICO



Fuente: Elaboración propia

3.2.2. Dosificación Urbana

En este apartado se establecen los requerimientos urbanos basados en las normas oficiales, para el incremento de población que nos muestra el escenario deseable (escenario programático).

TABLA 10 NORMAS

Infraestructura	Normas			
	Urbanas		Industria Comercio y Servicios	
Agua P.	200	lts/hab/día	80	lts/emp/día
Desalojo	80%	del consumo	80%	del consumo
E. Elec.	3	KVA/hab/día	1	KVA/emp/día
Residuos Sólidos	0.0006	Ton hab/día	0.0009	Ton /em/día

Con la finalidad de contar con información más detallada, se han establecido doce nodos concentradores de actividades (se reiteraron los existentes) con sus respectivas áreas de influencia, cubriendo la totalidad del centro Urbano Regional; tres de ellos son primarios y el resto secundarios, dicha clasificación se basa en la importancia de su ubicación, dinámica de actividades actual y ordenación deseable.

3.2.2.A. Requerimientos de Suelo para Equipamiento Urbano

Para el incremento de población esperado al año 2050 se requerirá ampliar el equipamiento existente de acuerdo a lo siguiente:



TABLA 11 RESUMEN DE REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO AL AÑO 2050 PARA EL INCREMENTO DE POBLACIÓN

Sistema o Sector	Elemento, Subsector o Módulo	Unidades Básicas de Servicio Requeridas para el año 2050		Superficie de Terreno Requerida en m ²
Educación	Jardín de niños	8	Escuela con 9 aulas	23,688
	Primaria	12	Escuela de 18 aulas	46,872
	Centro de capacitación para el trabajo	1	Centro con 6 talleres	8,502
	Secundaria Técnica	2	Secundaria con 12 aulas	22,008
	Preparatoria General	2	Escuela con 6 aulas	18,696
	Preparatoria por Coop. (SEP-CAPFCE)	1	Escuela con 6 aulas	9,348
	Colegio de Bachilleres	1	Escuela con 6 aulas	7,374
	Cto. Bach. Tec. Ind. y Serv.	1	Escuela con 9 aulas	9,999
Cultura	Biblioteca Pública Central	1	Biblioteca 250 sillas	1,600
	Museo de Arte	1	Museo 672 m ² para exhibición	2,202
	Teatro	1	Teatro de 250 butacas	4,750
	Escuela Integral de Artes	1	Escuela con 8 aulas	1,768
	Auditorio Municipal	1	Auditorio de 800 butacas	4,800
Salud	Hospital General (SS)	1	Hospital de 60 camas	10,020
	Hospital General (IMSS)	2	Hospital de 34 camas	12,172
	Unidad de Urgencias. (ISSSTE)	1	Unidad con 1 sala de partos	500
	Centro de urgencias (CRM)	3	Centro con 6 camas	4,500
Asistencia Social	Cto. Asist. Des. Infantil (DIF)	13	Guarderías de 6 aulas	15,534
	Guardería			
	Centro de Desarrollo Comunitario	10	Centros con 7 aula / taller	23,996
Comercio	Mercado Público	9	Mercados con 90 puestos	24,300
Comunicaciones	Agencia de Correos	2	Agencias de 1 ventanilla	91
Transporte	Central de autobuses de pasajeros	1	Central de 40 cajones de abordaje	20,000
Recreación	Juegos Infantiles	8	Juegos de 3,500 m ² de terreno	28,000
	Jardín Vecinal	13	Jardines de 7,000 m ² de terreno	91,000
	Plaza de Barrio	4	Plaza de 4,480 m ² de plaza	24,000
	Parque Urbano	1	Parque de 182,000 m ² de parque	200,000
	Parque de Barrio	4	Parques de 28,000 m ² terreno	123,200
	Cine	4	Sala de cine de 280 butacas	5,376
Deporte	Módulo deportivo	10	Módulos de 620 m ² de cancha	6,840
	Salón Deportivo	2	Salón de 810 m ² construidos	2,754



Sistema o Sector	Elemento, Subsector o Módulo	Unidades Básicas de Servicio Requeridas para el año 2050		Superficie de Terreno Requerida en m ²
	Gimnasio Deportivo	2	Gimnasio de 1,875 m ² construidos	6,375
	Alberca Deportiva	2	Alberca de 1,875 m ² construidos	7,500
	Espectáculos deportivos (SEDESOL)	2	Sala de espetáculos de 2,000 butacas	27,200
Servicios Urbanos	Comandancia de Policía	1	Comandancia de 600 m ² construido	1,500
	Basurero Municipal	12	Basureros de 1,000 m ² terreno / año	12,000
	Estación de Servicio (Gasolinera)	3	Estación de 28 pistolas despachadoras	4,200
Superficie Requerida:				812,665

Fuente: Elaboración propia con base a normatividad de SEDESOL.

Este equipamiento estará distribuido en los centros vecinales y de barrio (nodos secundarios) así como en todo el centro urbano concentrado en los nodos primarios.

3.2.2.B. Requerimientos de Infraestructura

La población al año 2050 de acuerdo al escenario de impulso (estratégico), requerirá 274.59 litros por segundo de agua potable; tendrá un desalojo de 219.67 litros por segundo de aguas residuales; demandará 116,151 KVA de energía eléctrica y generara 104.5 toneladas de residuos sólidos al día; la siguiente tabla muestra los requerimientos por cada nodo.

TABLA 12 REQUERIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA POR NODO AL AÑO 2050 PARA EL INCREMENTO DE POBLACIÓN

Nodo	Habitantes	Agua potable lts/seg	Desalojo Aguas Residuales lts/seg	Energía Eléctrica KVA	Residuos
Principal 1	6,045	14.3	11.4	6,045	5.4
Principal 2	10,372	24.5	19.6	10,372	9.3
Secundario 3	13,510	31.9	25.6	13,510	12.2
Principal 4	21,196	50.1	40.1	21,196	19.1
Secundario 5	9,072	21.4	17.2	9,072	8.2
Secundario 6	14,192	33.6	26.8	14,192	12.8
Principal 7	22,837	54.0	43.2	22,837	20.6
Principal 8	7,347	17.4	13.9	7,347	6.6
Secundario 9	5,382	12.7	10.2	5,382	4.8



Nodo	Habitantes	Agua potable lts/seg	Desalojo Aguas Residuales lts/seg	Energía Eléctrica KVA	Residuos
Secundario 10	2,984	7.1	5.6	2,984	2.7
Secundario 11	1,650	3.9	3.1	1,650	1.5
Secundario 12	1,563	3.7	3.0	1,563	1.4
Total	116,151	274.59	219.67	116,151	104.5

Fuente: Elaboración Propia

La población flotante de acuerdo a la generación de empleos tendrá una demanda de 128.73 litros por segundo de agua potable, un desalojo de aguas residuales de 102.98 litros por segundo; requerirá 408,384 KVA de energía eléctrica y generará 81.7 toneladas de residuos sólidos al día; los requerimientos por nodo se presentan en la siguiente tabla:

TABLA 13 REQUERIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA POR NODO AL AÑO 2050 PARA EMPLEOS GENERADOS

Nodo	Empleos Generados por nodo	Agua potable lts/seg	Desalojo Aguas Residuales lts/seg	Energía Eléctrica KVA	Residuos
Principal 1	10,026	9.5	7.6	30,078	6.0
Principal 2	15,347	14.5	11.6	46,040	9.2
Secundario 3	15,175	14.3	11.5	45,524	9.1
Principal 4	8,706	8.2	6.6	26,118	5.2
Secundario 5	2,003	1.9	1.5	6,008	1.2
Secundario 6	7,513	7.1	5.7	22,539	4.5
Principal 7	32,181	30.4	24.3	96,544	19.3
Principal 8	4,261	4.0	3.2	12,782	2.6
Secundario 9	918	0.9	0.7	2,753	0.6
Secundario 10	3,918	3.7	3.0	11,753	2.4
Secundario 11	14,250	13.5	10.8	42,749	8.5
Secundario 12	21,832	20.6	16.5	65,496	13.1
Total	136,128	128.73	102.98	408,384	81.7

Fuente: Elaboración Propia

En resumen para el crecimiento de población local y flotante se requerirán 403.31 litros por segundo de agua potable, habrá un desalojo de 322.65 litros por segundo de aguas residuales, demandarán 524,535 KVA de energía eléctrica y generarán 186.2 toneladas de residuos sólidos al día.



TABLA 14 REQUERIMIENTO DE INFRAESTRUCTURA POR NODO AL AÑO 2050

Nodo	Agua potable lts/seg	Desalojo Aguas Residuales lts/seg	Energía Eléctrica KVA	Residuos
Principal 1	23.8	19.0	36,123	11.5
Principal 2	39.0	31.2	56,412	18.5
Secundario 3	46.3	37.0	59,035	21.3
Principal 4	58.3	46.7	47,314	24.3
Secundario 5	23.3	18.7	15,080	9.4
Secundario 6	40.7	32.5	36,731	17.3
Principal 7	84.4	67.5	119,382	39.9
Principal 8	21.4	17.1	20,128	9.2
Secundario 9	13.6	10.9	8,135	5.4
Secundario 10	10.8	8.6	14,737	5.0
Secundario 11	17.4	13.9	44,399	10.0
Secundario 12	24.3	19.5	67,059	14.5
Total	403.31	322.65	524,535	186.2

Fuente:Elaboración propia.



3.3. METAS

En este apartado se establecen las metas al año 2050 de acuerdo al escenario estratégico planteado.

Concepto	2013	2050	% Incremento
Población	13,652 hab.	116,151 hab.	851
Viviendas	4,015	34,162 viv	851
Empleos	49,470	136,128 emp	275
Áreas verdes	14,109 m ²	1,830,559 m ²	12,974

Fuente: Elaboración propia

- *Recolección neumática de residuos sólidos*
- *Red primaria subterránea de energía eléctrica*
- *Red primaria subterránea de alumbrado público*
- *Red primaria de drenaje de sistemas separados*

4. POLÍTICAS ESTRATEGIAS

Y

En este apartado se describen las políticas y estrategias que orientarán un desarrollo urbano sustentable en el centro urbano, consolidándolo como polo de desarrollo comercial y de servicios de primer orden.

La imagen objetivo se centra en la transformación, ordenamiento y/o mejoramiento del territorio a partir del seguimiento de diversas líneas de acción que principalmente atraigan inversiones, generen empleos y soslayen la migración, constituyendo el soporte de un crecimiento económico sólido.

4.1. POLÍTICAS Y ÁREAS DE ACTUACIÓN

Las expectativas de crecimiento estarán sujetas en parte a la aplicación de las diferentes políticas de ordenamiento urbano, las cuales tienen el propósito de dar los lineamientos y criterios aplicables en las distintas áreas de actuación que se deben considerar respecto al crecimiento, conservación, ordenación y mejoramiento urbano.

En el marco de lo anterior dichas políticas se apegan a lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.



4.1.1. Políticas de Ordenamiento Urbano

La transición del centro urbano de su función como zona industrial a una función como zona comercial y de servicios además de darse desorganizadamente no está aprovechando totalmente su localización estratégica, lo que se ve reflejado en un decrecimiento poblacional y estancamiento económico; en este sentido se plantean tres políticas de ordenamiento urbano.

Políticas de Mejoramiento: Esta política se enfoca esencialmente al reordenamiento, renovación, regeneración, restauración y/o protección de los espacios deteriorados y/o susceptibles de mejoramiento del centro urbano.

Líneas de acción:

- Propiciar los usos mixtos
- Sustitución de redes de infraestructura básica con nuevas tecnologías.
- Promover programas de mejoramiento de vivienda
- Reordenamiento vial
- Optimización del transporte urbano
- Sustitución de pavimentos
- Establecer un programa de mejoramiento de imagen urbana
- Incremento de áreas verdes
- Peatonalización de calles e incorporación de ciclovías
- Promover un programa de saturación de lotes baldíos
- Promover un programa de reciclamiento urbano

Política de Conservación: La política de conservación se aplicará al primer cuadro del centro histórico y tiene la función de mantener y preservar en buen estado la infraestructura, equipamiento, vivienda, servicios y principalmente los inmuebles de valor histórico y cultural o que por sus características arquitectónicas constituyen elementos de valor patrimonial aún cuando no estén contemplados por el INAH.

Líneas de acción

- Elaboración de catálogo de inmuebles patrimoniales
- Revisión y actualización de Reglamento de Imagen Urbana
- Promover un programa de restauración y mantenimiento de inmuebles

Política de Impulso: Dadas las condiciones favorables para incidir o reforzar un proceso acelerado de desarrollo, así como de rápido crecimiento demográfico, se aplicará una política de impulso, propiciando el fortalecimiento del sector comercio y servicios y el mantenimiento de las industrias de gran productividad y generadoras de empleo.

Líneas de acción

- Redensificación urbana

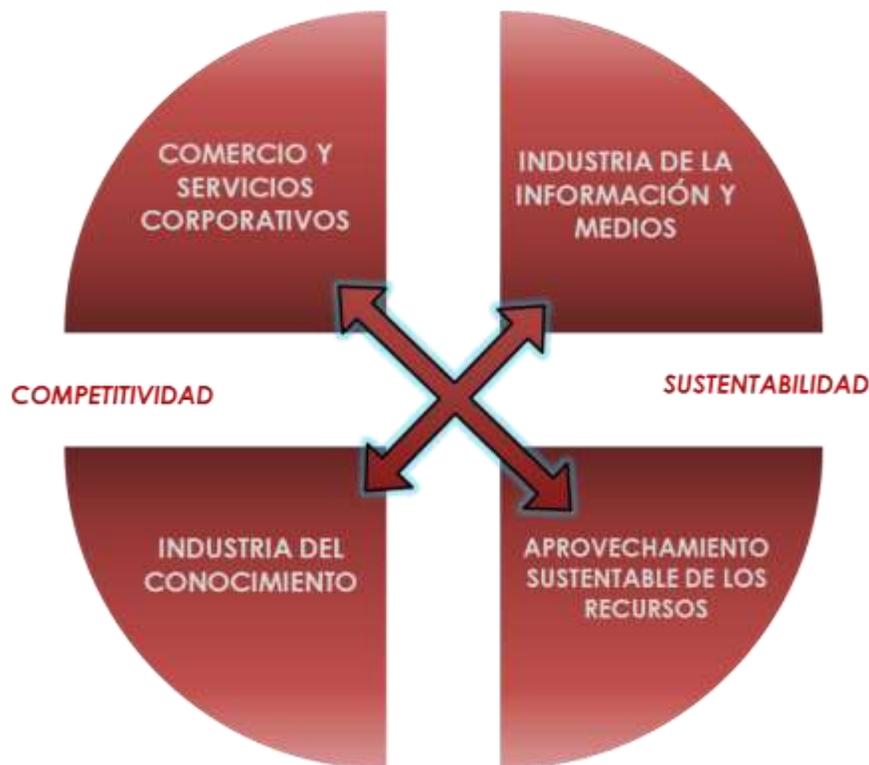


- Diversificación económica
- Especialización industrial de alta tecnología
- Impulso a la economía del conocimiento
- Organización y /o consolidación de corredores urbanos
- Atracción de inversiones mediante la promoción de proyectos detonadores

4.2. ESTRATEGIA GENERAL

La estrategia general para el Centro Urbano Regional del Tlalnepantla parte del principio de hacer de esta zona un espacio funcional en su interior y en su vinculación con la Zona Metropolitana del Valle del México desde el punto de vista de los territorios inteligentes donde se parte de la siguiente visión:

- Reactivar la economía promoviendo la planeación en cuatro áreas de desarrollo.
- Promover un gran polo económico a lo largo del territorio del Centro Urbano Regional, que permitirán una mejor distribución de la población, los servicios y las actividades económicas.





4.2.1. Proyecto de Ciudad

- *Territorio inteligente y espacio de economía creativa*
- *Territorios innovadores, capaces de construir sus propias ventajas competitivas en relación con su entorno*
- *Competitividad económica*
 - ♦ *Cohesión y desarrollo social*
 - ♦ *Sustentabilidad ambiental y cultural.*



4.2.1.A. Espacio de economía creativa

Economía: regionalización de la economía del desarrollo: “sistemas abiertos”, interacciones entre empresas, integración de la generación del conocimiento y comercialización, infraestructuras inteligentes, redes fuertes de negocios locales y globales, financiación inteligente.



Gobierno: gobierno multinivel de asociaciones y grupos de interés, fuertes políticas para innovadores, aumentos de los presupuestos para investigación, posición global de las ventajas locales, liderazgo de políticas innovadoras.

Conocimiento: investigación de excelencia, investigación adaptada a las necesidades económicas y sociales de la región, investigador-emprendedor, desarrollo e innovación.

Comunidad: cosmopolitismo, sustentabilidad, talento del capital humano, ambientes culturales creativos y tolerancia social.



4.2.1.B. Accesibilidad espacial

Localización de equipamiento y proyectos estratégicos

- *Maximizar su accesibilidad para beneficiar a la mayor cantidad de personas (abasto o recreación).*
- *Ubicaciones más segregadas (plantas de reciclaje o de tratamiento de agua).*
- *Impacto de un proyecto estratégico en la red urbana.*
- *Parámetros básicos: conexiones, los flujos de usuarios y la zonificación de actividades o usos dentro del proyecto a partir de su relación con la estructura urbana que le rodea.*



Revitalización o reciclamiento de zonas urbanas

Aprovechar, entre otras, las áreas deterioradas que cuentan con la infraestructura y localización adecuadas.

Núcleos de centralidad

- *Consolidar estos espacios.*
- *Equilibrar la intensidad de actividades.*



- *Disminuir el número y extensión de viajes y con ello reducir las emisiones contaminantes.*
- *Mejorar la calidad y diversidad de servicios.*
- *Mejorar la calidad de vida de los habitantes*



4.2.1.C. Movilidad sustentable

- *Optimización del uso del automóvil particular minimizando su uso.*
- *Medios de transporte más sensatos; colectivos, peatonal o de bicicleta.*
- *Fomento y rescate de zonas peatonales.*
- *Planificación de corredores de transporte colectivo, núcleos de alta densidad, zonas peatonales y comunitarias.*
- *Sistema de comunicación y enlace de las actividades de la ciudad.*
- *Optimización de las condiciones de desplazamiento.*
- *Definición, control y especialización de vías.*
- *Contribución al desarrollo económico y social de la urbe.*
- *Reducción de los tiempos de traslado de personas y de productos.*



4.2.1.D. Aprovechamiento sustentable de los recursos naturales (sustentabilidad)

- *Optimización de recursos para hacer factible una ciudad auto sustentable*
- *Promoción de fuentes alternas de energía*
- *Mejorar niveles de calidad de vida*
- *Ahorro en energía y combustibles*
- *Ahorro de agua potable, reciclamiento de aguas grises y negras, diseño del drenaje pluvial que permita la restitución del manto freático, riego por goteo de áreas verdes, etc.*
- *Generación alterna de energía eléctrica, sistema moderno de ahorro de energía en alumbrado público.*
- *Empleo de tecnologías limpia.*



4.2.1.E. Economía del conocimiento

- *Innovación tecnológica como concepto de desarrollo global*
- *Nuevos patrones de educación, trabajo y ocio no vinculados al desplazamiento físico de la población*
- *Modernos dispositivos e infraestructura de telecomunicación avanzada*
- *Mejor empleo del tiempo y el espacio, ahorro en energía y combustibles, disminución de tránsito y trabajo a distancia*



4.2.1.F. Ciudad Compacta

- *Equilibrada mezcla de usos (coexistencia espacial de usos residenciales con usos funcionales o no residenciales evitando la terciarización)*
- *Elementos constituyentes poco o nada separados los unos de los otros.*
- *Favorece la probabilidad de contactos, intercambios y comunicaciones.*
- *Uso racional de los recursos naturales a través del ahorro, la reutilización, el reciclaje y la introducción de tecnologías más limpias.*
- *Manejo más racional del subsuelo (ejemplo: aprovechamiento para aparcamiento en especial de residentes).*
- *Mayor ahorro de suelo, de energía, de recursos naturales y de tiempo.*
- *Menor necesidad de utilizar el coche debido al efecto proximidad.*





Adicionalmente la estrategia para el desarrollo del centro urbano regional se fundamenta en tres aspectos relevantes:

- La vocación del suelo para diversas actividades económicas.
- El deterioro y/o extinción de los ecosistemas naturales de la Zona y su flora y fauna endémica.
- La ventaja que tiene la zona por localizarse en una zona estratégica dentro de la ZMVM con vías de comunicación regionales.

La ubicación estratégica del municipio dentro de la región noroeste del Valle de México, la calidad de su centro histórico, el crecimiento de la población de las delegaciones y municipios circundantes, el propio congestionamiento vial y la operación del tren suburbano, son condicionantes propicias para la transformación de la zona central del municipio en un centro regional comercial y de servicios adecuadamente planeado y estructurado.

El Centro Urbano Regional de Tlalnepantla debe desarrollarse de manera ordenada, con una ocupación del suelo óptima en términos de localización de vivienda, fuentes de empleo y educación. Esta ocupación debe promover lógicas de proximidad con los municipios aledaños y con ello poder ser un núcleo central de la zona noreste del Valle de México, para ello se requiere:

- *Impulsar el Centro Regional de Tlalnepantla como conducto torácico de la zona noreste del Valle de México, ofreciendo mejor calidad de vida al conjunto de los ciudadanos que habiten o laboren en esta zona. En particular se trata de crear nuevas y mejores fuentes de empleo y dotar de infraestructura y equipamientos que permitan la reducción de los desplazamientos y de horas de traslado.*
- *Crecer mediante a un patrón de redensificación ordenada que aproveche y mejore la infraestructura, el equipamiento y la conectividad existente.*
- *Constituir una oferta de suelo urbano legal y diversificado, acorde a las necesidades de impulso de los diversos sectores y actividades que se pretenden realizar en el Centro Urbano Regional.*
- *Incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos y subutilizados. Para esto, es necesario diseñar instrumentos para incorporarlos al mercado de suelo apto para el desarrollo urbano.*
- *Fomentar una mayor densidad habitacional a través del uso intensivo del suelo y considerando, con este fin, la construcción de vivienda vertical, la revisión de topes a las densidades y alturas, y la liberación de normas relativas a espacios de estacionamientos por vivienda.*

La localización estratégica del Centro Urbano Regional y los cambios en la estructura de población municipal, propiciarán el desarrollo de conjuntos y edificios habitacionales de nivel medio y de alta densidad que fortalezca la base económica y fiscal de la zona. Para ello se requiere dotar al Centro Urbano Regional de la infraestructura que necesita para garantizar el acceso a servicios, renovar y dar mantenimiento adecuado a la infraestructura y el equipamiento deteriorado, concertando las inversiones públicas que en este ámbito realicen las dependencias federales, estatales y municipales.



Será necesario diseñar, en coordinación con las autoridades estatales, instrumentos normativos, fiscales y administrativos que estimulen y premien el uso del suelo disponible al interior del Centro Urbano Regional y frenen la especulación del suelo. Un ejemplo de esto, es la aplicación de una tasa del impuesto predial que aumente progresivamente mientras los predios permanezcan ociosos.

Se deberá impulsar una visión regional, bajo los principios de la sustentabilidad económica, social y ambiental, la mezcla de usos de suelo y la presencia de diferentes estratos sociales, así como una corresponsable coordinación entre autoridades que actúan dentro del Centro Urbano Regional.

El Centro Urbano Regional debe aprovechar la importancia de su localización para implementar programas y acciones para desarrollar nuevos nichos de mercado habitacional, a partir de los inventarios de suelo y su evaluación, dando prioridad a la ocupación de polígonos con predios baldíos y predios subutilizados con el fin de avanzar hacia la redensificación, crecimiento vertical coadyuvando a la compactación del área urbana, de manera que los nuevos proyectos habitacionales en la zona se oriente a "hacer ciudad", ofreciendo en el mismo proyecto infraestructura, equipamiento y servicios para que se genere empleo local y se reduzcan, entre otras, las necesidades de movilidad por la cercanía y mezcla de usos del suelo compatibles.

4.2.2. Estrategia para una ciudad más amable para los peatones

Los objetivos de las políticas urbanas deben perseguir la creación de una ciudad vivible con especial prioridad para los peatones. El andar es el modo de transporte más importante para la ciudad, las acciones peatonales contribuyen a la renovación urbana, a reducir la dependencia del automóvil y a dar paso a la ciudad sostenible.

La seguridad y la calidad urbana para los peatones tiene prioridad para el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, las mejoras de la movilidad peatonal y del entorno deben llevarse a la práctica mediante programas paso a paso e inversiones específicas.

La planificación de infraestructuras de transporte y su integración en el medio urbano es complementaria con las políticas de suelo, de desarrollo y renovación urbana, y deben cumplir el objetivo de reducir las distancias entre las diversas actividades que se dan en la vida diaria. La forma y estructura de la ciudad y la atmosfera urbana tienen gran influencia en las preferencias y motivaciones del viaje a pie. Las actividades deben ser localizadas para que puedan ser accesibles a pie para la gran mayoría de la ciudadanía.

La ciudad, sus espacios y edificios, debe ser accesible a pie para todos. Los peatones no son un grupo homogéneo y cualquier persona independientemente de su edad y capacidad debe poder acceder a todas las actividades urbanas. El espacio de la ciudad se organizara para conseguir prioridades para los modos eficientes de movilidad urbana. Los modos verdes: movimientos a pie, bicicleta y transporte colectivo, son los únicos que pueden hacer posible ese equilibrio ambiental urbano que no se consigue con el uso intensivo del automóvil.



Para ello es importante lograr una red de caminos peatonales que cubra la totalidad del área del Centro Urbano Regional y dotar de seguras, directas e indirectas conexiones entre vivienda, escuelas, lugares de trabajo, comercios, centros de servicios, zona industrial, áreas de ocio, terminales y paradas del transporte y estacionamientos. La red de caminos estarán formados por diversos acondicionamientos, corredores verdes, plazas, áreas de prioridad peatonal, calles y caminos peatonales, aceras y cruces y se procurará su continuidad, sin interrupciones diferencias no barreras en las conexiones peatonales. El tiempo de espera en el cruce debe minimizarse y adaptarse a las condiciones de las personas mayores y discapacitadas.

El diseño de las infraestructuras peatonales y el paisaje urbano deben contribuir a un atractivo entorno peatonal. Los caminos peatonales ofrecerán una variedad de experiencias estéticas cuando las personas caminen de un lugar a otro. Las plazas y espacios de estar deben servir para estimular encuentros informales para el descanso y el ocio.



Los accesos peatonales a los transportes públicos son claves en la movilidad urbana. El movimiento a pie cumple un importante papel en la intermodalidad de los sistemas de transporte. Hay que acondicionar accesos cómodos y agradables a las paradas y terminales del transporte público, y éste debe mantener una óptima accesibilidad en los ámbitos peatonales del Centro Urbano Regional.



4.2.3. Sistema de Nodos

La premisa fundamental es convertir el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla en un Nodo Regional, mediante la generación de una nueva base económica y funcionamiento de la Zona Centro.

Al formar parte de una red se facilita la información, de tal forma que la transferencia de bienes y servicios se agiliza.

La idea utilizada para la definición de la estrategia territorial y económica, se basa en un sistema de nodos, en donde un nodo implica concentración. Si un nodo está conectado se es parte de la red y es participe de los beneficios.

El esquema de funcionamiento propuesto se basa en la distribución de las actividades económicas a lo largo del Centro Urbano Regional y por consiguiente una mejor distribución de la población. La distribución de la población en el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, se define a partir de 12 nodos de desarrollo.

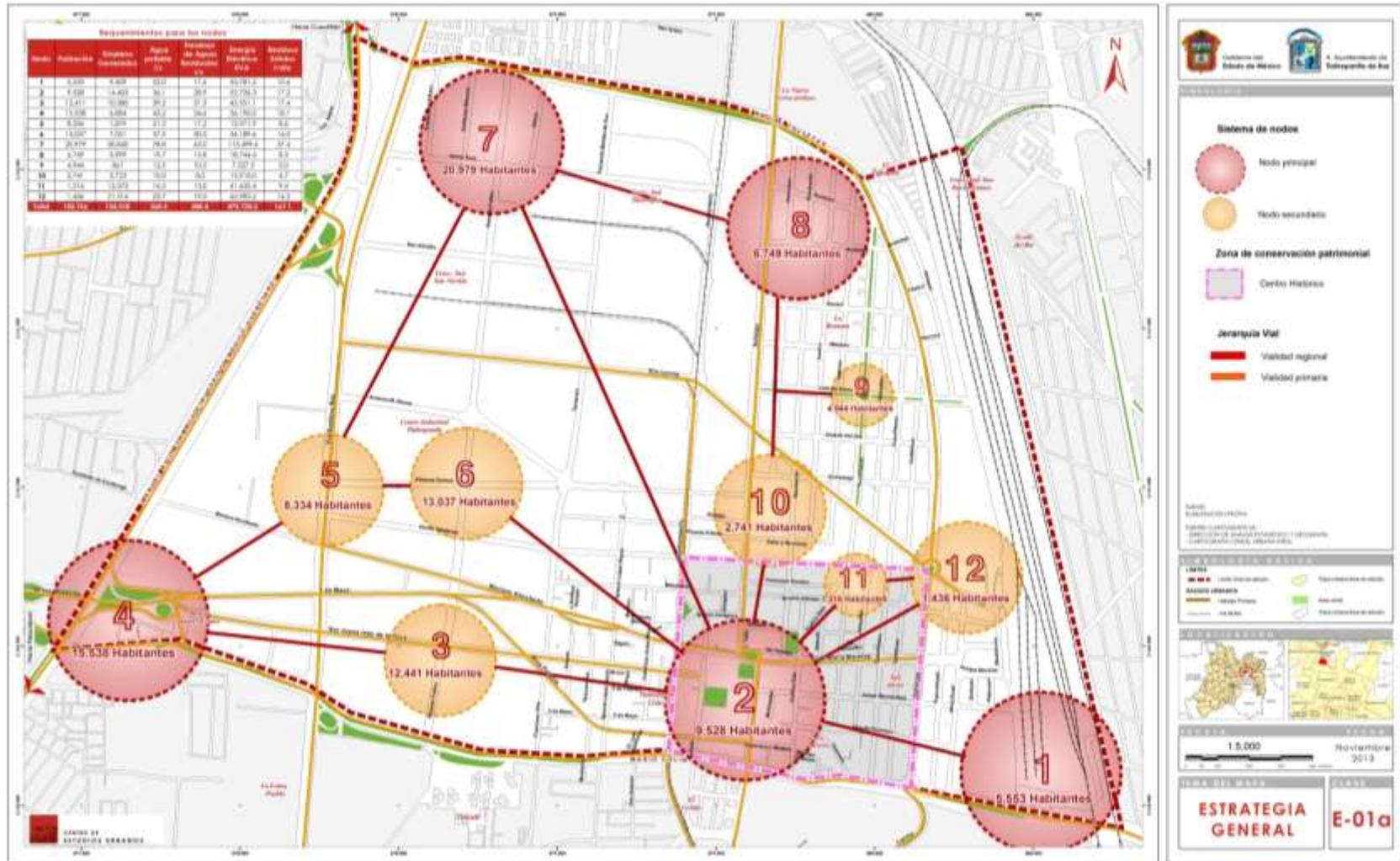
La ubicación de cada uno de los nodos responde al potencial de desarrollo encontrado a lo largo del territorio y a su vocación natural: desarrollo de actividades industriales, comerciales, de servicios y de alta tecnología; se hizo una jerarquización de nodos: nodo principal de los cuales hay 5 y nodo secundario que son 7.

Estos nodos estarán interconectados por un sistema integral de movilidad y tendrán una vocación económica específica de acuerdo a los recursos existentes en su área inmediata.

El esquema general estratégico a base de nodos permite tener una visión clara sobre el desarrollo regional y los diferentes flujos (personas, productos y servicios), de tal manera que permite ubicar y definir las obras necesarias de conexión y los proyectos estratégicos para cada uno de los nodos.



ILUSTRACIÓN 15 SISTEMA DE NODOS



Fuente: Elaboración propia.



4.2.4. Zonas Estratégicas

Una vez definida la estrategia general y nodos, se definen 5 zonas estratégicas, con el propósito de promocionar y comercializar zonas de especialización, bajo el nuevo esquema planteado en el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla que atraerá población:

4.2.4.A. Tlaine Comercial

Tlalnepantla tiene que ser una ciudad creativa y atractiva a dos niveles: uno externo, que incremente su capacidad de atracción de inversiones, de capital, de personal calificado, de visitantes, y otro interno para que la ciudad seduzca a sus propios habitantes haciendo la ciudad más habitable, más cómoda, más solidaria, con un desarrollo urbanístico armónico, con unos recursos humanos bien formados y con unas necesidades de las personas bien atendidas.

4.2.4.B. Tlaine Corporativo

Advirtiendo el potencial del Centro Regional de Tlalnepantla se hace necesario planificar un proyecto destinado a convertirse en el corazón empresarial de la zona norte la Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

4.2.4.C. Tlaine Digital

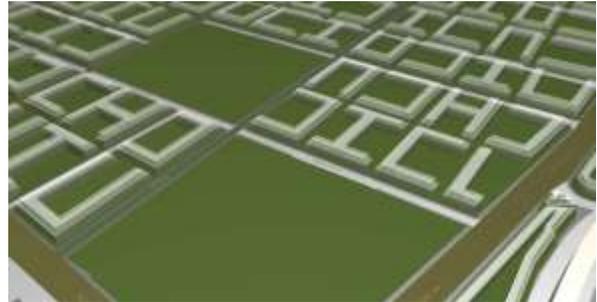
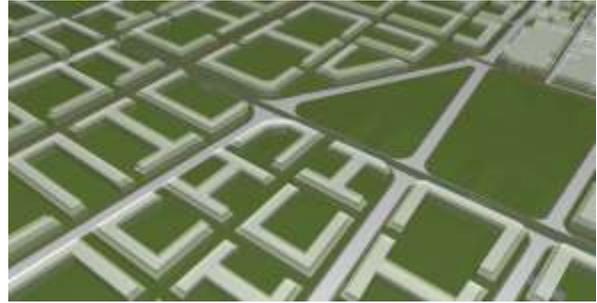
Uno de los retos para que Tlalnepantla sea competitivo a escala regional es convertirla en ciudad digital, de manera que atraiga oportunidades de negocios y nuevas inversiones a través de un proceso de planeación urbanística, gestión de servicios, infraestructura, innovación, tecnología y buen gobierno, cuyo elemento estratégico central es la generación de “Economía del Conocimiento”, potencializando un valor agregado intangible, con lo que se logrará un nuevo modelo de edificación de ciudad, que forma parte de la estrategia de renovación urbana.

Antes



Después





4.2.4.D. Tlalne Histórico

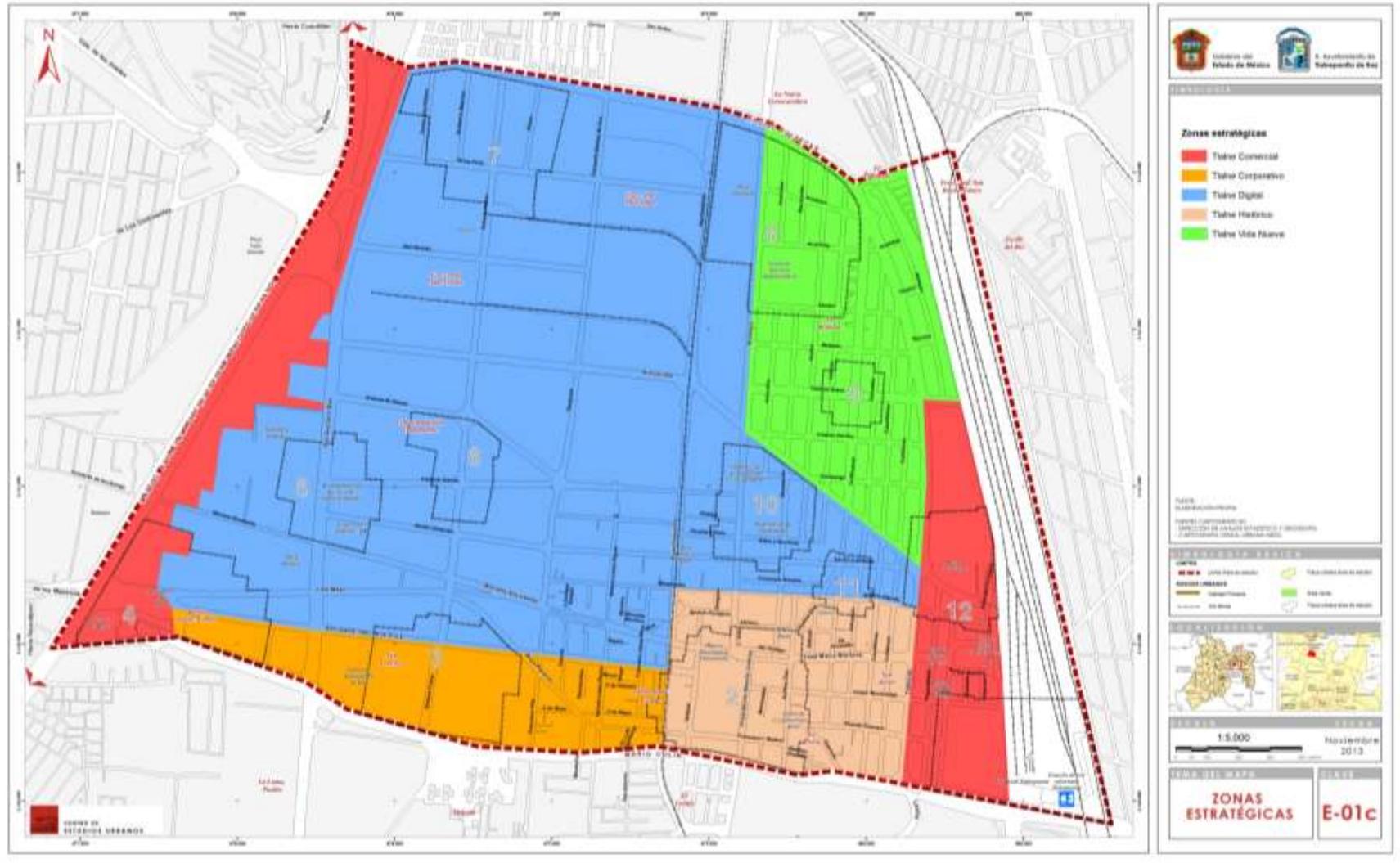
El centro histórico es -hoy por hoy- la expresión máxima de la ciudad construida y, por tanto, el elemento central de su estructura; lo cual le permite ser una de las plataformas de innovación anclada en su parte más antigua; es por ello que el centro histórico será revitalizado de manera que se optimicen las actividades apoyado con proyectos en su entorno que lo vivifiquen y que permitan la recuperación de la arquitectura tradicional que ha distinguido a Tlalnepantla.

4.2.4.E. Tlalne Vida Nueva

Es una ciudad que pone en el centro a la persona, el ciudadano, y que busca su bienestar y calidad de vida. Una ciudad de vida nueva es habitable y es por tanto una ciudad sana sostenible y dinámica, es decir que de forma continua mejora su entorno físico y social potenciando aquellos recursos comunitarios que permiten satisfacer las necesidades básicas de la población y desarrollarse hasta su máximo potencial desde la participación ciudadana.



ILUSTRACIÓN 16 ZONAS ESTRATÉGICAS



Fuente: Elaboración propia.



4.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO EN FUNCIÓN DEL DESARROLLO ECONÓMICO

La estrategia de desarrollo urbano se enfoca al ordenamiento y mejoramiento de las condiciones actuales del Centro Urbano Regional, mediante la reestructuración y rehabilitación urbana, que conlleven a recuperar el crecimiento poblacional y reforzar el desarrollo económico en torno al sector comercio y servicios e impulsar la industria de tecnología especializada como lo es la industria de medios traducida en la generación de valor agregado intangible y de la cual ya se cuenta con presencia en el CUR, con su consecuente incremento de fuentes de empleo y la generación de una nueva dinámica de actividades productivas que atraigan inversiones a partir de las ventajas que ofrecen algunas áreas del Centro Urbano Regional, impulsando y consolidando la sustentabilidad, sostenibilidad, funcionalidad y eficiencia de la zona.

Para ello se debe promover la diversificación de la economía del Centro Urbano Regional mediante intervenciones urbanísticas que contribuyan a articular los sectores moderno y tradicional, en lo funcional y lo territorial, para incrementar la inversión pública y privada, y por esa vía generar empleos de calidad.

La integración de una estrategia de promoción del Centro Urbano Regional y la realización de proyectos para atraer la localización de nuevos establecimientos, a partir de fortalecer los acuerdos para la integración de una normatividad transparente que ofrezca certeza jurídica a los nuevos inversionistas.

Para lograr el impulso de una mayor productividad del sector empresarial dentro del Centro Urbano Regional es necesario fortalecer la competitividad de la industria a través de llevar a cabo convenios con empresas certificadoras; facilitar e impulsar a todas las empresas del Centro Urbano Regional para que tengan la certificación de las Empresas Socialmente Responsables; crear el Sistema Municipal del Centro Urbano Regional de Innovación que apoye proyectos de ciencia, tecnología, comunicación gráfica y cinematográfica, vinculados a los sectores productivos para especializar el Centro Urbano e impulsar la competitividad; impulsar un Centro Metropolitano de Negocios, que permita incubar empresas innovadoras en alianza estratégica con universidades y tecnológicos; impulsar la alianza y vinculación entre el sector empresarial y el sector educativo, que genere recursos humanos productivos, profesionales y mejor calificados; impulsar al Centro Urbano Regional como un polo de desarrollo, inversión y empleo; generar incentivos para atraer nuevas inversiones; establecer y mantener un Centro Consultivo para el crecimiento económico del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla; y poner en marcha un Centro Estratégico Empresarial para promover la vinculación productiva y la inversión.

Para Brindar oportunidades de desarrollo a emprendedores que decidan iniciar un negocio dentro del Centro Urbano Regional, es necesario impulsar una mejora regulatoria y facilitar los trámites para la apertura de empresas; operar una Incubadora de Negocios que brinde financiamiento, asistencia técnica y comercial en apoyo a las PyMEs; impulsar una política pública social transversal que vincule el desarrollo social con el desarrollo económico.



También será necesario aumentar la colocación de solicitantes de empleo mediante la vinculación de la oferta con la demanda laboral con el fin de incrementar las posibilidades/oportunidades de empleo entre la población y con ello organizar ferias y jornadas para la colocación de solicitantes de empleo en el Centro Urbano Regional; gestionar con la Secretaría del Trabajo y Previsión Social programas de empleo; implementar programas de empleo o autoempleo; organizar cursos de capacitación para el empleo y autoempleo; actualizar constantemente el Portal Municipal de Empleo con una liga específica del Centro Urbano Regional; gestionar convenios de inclusión para personas con discapacidad y de capacitación laboral con el sector empresarial.

En este mismo orden de ideas, se requiere optimizar las condiciones operativas de los mercados para mejorar las condiciones operativas y de recaudación y con ello se logrará controlar y regular el comercio en vía pública, realizar inspecciones a los mercados, coadyuvar en la recaudación de los pagos de derechos derivados de las actividades en los mercados, impulsar un programa integral de apoyo al comercio tradicional y posicionar los mercados entre las comunidades.

También se requiere Impulsar la modernización de la infraestructura comercial con el fin de tener un programa para la rehabilitación y modernización de los mercados y rastro municipal; crear nuevas plazas públicas y espacios abiertos para el ejercicio formal de las actividades comerciales; impulsar el desarrollo de un Corredor Comercial, con actividades comerciales diversificadas; participar en la creación del programa de Promoción del Desarrollo Económico para la Zona Centro.

Un papel fundamental, sin duda lo componen las Asociaciones Publico Privadas, como género, pueden formalizarse a través de contratos de asociación participación, contratos de fideicomiso o cualquier otro acuerdo de voluntades que tenga por objeto un mismo fin y en el que se asignen recursos y responsabilidades sin crear a una nueva persona moral. O bien, pueden formalizarse a través de contratos de asociación o sociedad, civil, mercantil o cooperativa, o incluso de leyes o decretos, que tengan por objeto constituir una nueva persona moral cuyo objeto sea realizar el fin deseado.

Y por ultimo pero no por ello menos importante, se tiene que potenciar el desarrollo turístico de Tlalnepantla a nivel regional y estatal mediante el incremento de la calidad y cantidad de establecimientos de servicios turísticos de la zona centro; es necesario revitalizar el Centro Histórico de Tlalnepantla diversificando la oferta turística; llevar a cabo el programa de recorridos turísticos; realizar campañas de promoción; realizar convenios con prestadores de servicios para otorgar una cuponera de descuentos a turistas; llevar a cabo eventos de carácter turístico e impulsar un programa integral de desarrollo turístico.



4.4. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

La estrategia de desarrollo urbano para el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla (CUR), tiene la finalidad de diversificarlo, de transformarlo a un territorio donde exista una mixtura no sólo industrial, comercial y de servicios, sino que sea un polo integral de actividades económicas, urbanas y sociales.

Para lograrlo, en primer lugar se debe reconvertir la zona industrial; en segundo, es preponderante integrar la vivienda en aquellas zonas donde es minimizada por el predominio de usos comerciales, de servicios o industriales; en tercero, se debe renovar el área del Centro Histórico y de la zona de comercio y servicios y en cuarto lugar, es necesario rediseñar la estructura urbana del CUR a través de una mayor superficie de áreas verdes y convivencia social, de traspasar las barreras que imponen las vialidades regionales y la fragmentación del espacio por tipo de actividades económicas que la aíslan, de crear espacios urbanos dignos para la población y del mejoramiento de la movilidad.

El CUR de Tlalnepantla destaca por ser uno de los centros industriales más importantes de la Zona Metropolitana del Valle de México, no obstante que en los últimos años ha venido decreciendo esta actividad; ante tal situación y aunado al hecho de la degradación de gran parte del territorio central por la actividad comercial; la estrategia urbana parte de crear áreas con mezcla de usos de suelo.

Esta mezcla, revertirá la tendencia de especialización o concentración de uno o dos usos del suelo en un área específica, como es el caso de la zona industrial, centro y la de comercios y servicios.

4.4.1. Zonificación Primaria

Usos del suelo de la zonificación primaria.

Área urbana:

- *HCS Habitacional con comercio y servicios*
- *CSH Comercio y servicios con habitacional*
- *ICS Industria con comercio y servicios*
- *ICSH Industria con comercio, servicios y habitacional*
- *Equipamiento*
- *Infraestructura*
- *Área verde*



4.4.2. Estructura Urbana

La falta de áreas verdes y de jerarquización de centros de barrio, se traduce en la centralización - o en determinados casos a la carencia - de núcleos donde se ubican equipamientos y servicios urbanos de primer alcance para la población.

Por tal razón, es primordial instaurar nodos o centros de barrio que equilibren el déficit de áreas verdes, equipamientos y servicios urbanos principalmente en la zona industrial, la habitacional y la de comercios y servicios. Esto fomentará la convivencia, diversificará y ampliará la dotación de espacios públicos y zonas verdes que mejoran el nivel de bienestar de los habitantes.

Tomando como factor la existencia (y propuestas de ampliación) de equipamiento y servicios urbanos, así como a la favorable conectividad que ofrecen algunas vialidades y presencia del transporte público, los núcleos de barrio se insertan en puntos estratégicos del CUR en dos modalidades: primarios y secundarios.

Los nodos primarios son cinco, su importancia radica en la cantidad de equipamiento y servicios de nivel municipal y regional que albergan, así como por ser los accesos primordiales al CUR. Su conectividad y relación con el resto de los nodos barriales, se integra por vialidades regionales y primarias como Av. Mario Colín, Av. Sor Juana Inés de la Cruz, Mariano Escobedo, Vía Gustavo Baz, Felipe Berriozábal, Ayuntamiento y Av. Hidalgo. Además, las diversas rutas de transporte urbano y estación del tren suburbano Tlalnepantla, sumados a una propuesta de ciclovías, propiciarán una mayor interrelación, los nodos tienen un centro de actividad interno que se especifica en cada nodo.

Nodos primarios:

1. *Cetram Tlalnepantla*
2. *Plaza Gustavo Baz*
4. *Puerta de Tlalnepantla*
7. *Centro Industrial Tlalnepantla – Gustavo Baz (Henry Ford y Gustavo Baz)*
8. *La Romana – Plaza Millenium (Hidalgo y Acambay)*

Los nodos secundarios, tienen la finalidad de ser el primer nivel de contacto a los servicios y equipamientos urbanos básicos de la población de las diferentes colonias. Se distinguen por insertarse en los puntos centrales de cada comunidad y tener un enlace directo o semidirecto con los nodos primarios.

Estos puntos, ampliarán y recuperarán el dinamismo urbano y social de colonias como San Nicolás, La Romana – Centro, Centro Industrial Tlalnepantla y Ampliación San Javier. Crearán nodos que equilibren los espacios urbanos de convivencia, equipamientos y áreas verdes, constituyendo mejoras para la población de cada colonia.

La conectividad de estos nodos, depende de vialidades primarias y secundarias como en dirección norte – sur de Vía Gustavo Baz, Roberto Fultón, Av. Hidalgo y Teotihuacán; en



rumbo este – oeste, de Emilio Cárdenas, Río Lerma, Filiberto Gómez y Sor Juana Inés de la Cruz.

Nodos secundarios:

3. *Sor Juana (Sor Juana Inés de la Cruz y Roberto Fultón)*
5. *Centro Industrial Tlalnepantla – Roberto Fultón (Antonio M. Rivera y Roberto Fultón)*
6. *San Lorenzo (Gustavo Baz y Filiberto Gómez)*
9. *La Romana (Teotihuacán y Valle de Bravo)*
10. *Central de Bomberos (Hidalgo- Sidar y Rivorosa)*
11. *San Javier (Ignacio Allende – Teotihuacán)*
12. *Rastro (Radial Toltecas Río Lerma)*

Además de las vialidades, la integración entre nodos barriales se complementará con rutas de transporte público y la construcción de ciclovías. Así, se ampliarán las opciones de movilidad interna del CUR y dará pie a una mayor convivencia y disfrute del espacio urbano por parte de la población al poder trasladarse de un punto a otro sin estar condicionado por las barreras que imponían los usos, construcciones y degradación de las calles.



ILUSTRACIÓN 18 ESTRUCTURA URBANA



Fuente: Elaboración Propia.



4.4.3. Zonificación Secundaria

Usos del suelo de la zonificación secundaria:

Área urbana:

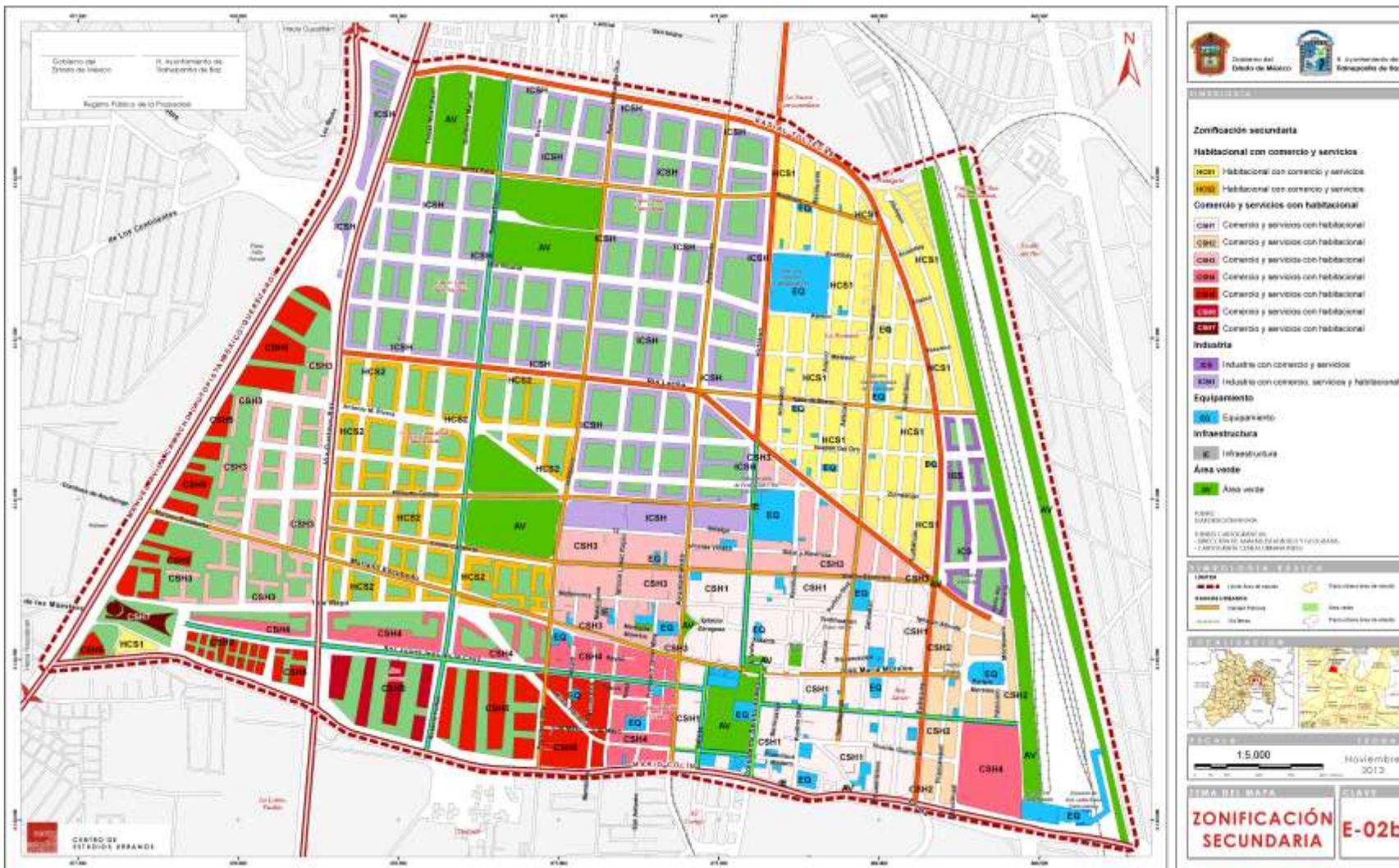
- *HCS Habitacional con comercio y servicios*
 - ♦ *HCS1 Habitacional con comercio y servicios*
 - ♦ *HCS2 Habitacional con comercio y servicios*
- *CSH Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH1 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH2 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH3 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH4 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH5 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH6 Comercio y servicios con habitacional*
 - ♦ *CSH7 Comercio y servicios con habitacional*
- *ICS Industria con comercio y servicios*
- *ICSH Industria con comercio, servicios y habitacional*
- *Equipamiento*
 - ♦ *Educación*
 - ♦ *Cultura*
 - ♦ *Salud*
 - ♦ *Asistencia social*
 - ♦ *Comercio*
 - ♦ *Abasto*
 - ♦ *Comunicaciones*
 - ♦ *Transporte*
 - ♦ *Recreación*
 - ♦ *Deporte*
 - ♦ *Urbano*
 - ♦ *Administrativo*
- *Infraestructura*
 - ♦ *Pozo*
 - ♦ *Tanque*
 - ♦ *Cárcamo*
 - ♦ *Planta potabilizadora*
 - ♦ *Planta de tratamiento*
 - ♦ *Antena o torre de comunicación*
 - ♦ *Planta, estación o subestación eléctrica*

Área

verde



ILUSTRACIÓN 19 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



Fuente: Elaboración Propia



4.4.3.A. Usos del suelo

HCS Habitacional con comercio y servicios

El uso mixto de habitacional con comercio y servicios se divide en dos áreas, la primera (HCS1) se refiere a colonia La Romana y la segunda (HCS2) al Centro Industrial Tlalnepantla. En estas, si bien es una mezcla de usos, el habitacional tiene una predominancia sobre el comercial y el de servicios. El número de niveles a construir, está en función de la altura máxima permisible, la cual varía entre un rango de 12 m – 16 m.



HCS1 Habitacional con comercio y servicios

El uso HCS1 abarca el polígono circunscrito por las siguientes vialidades: Río Lerma, Av. Hidalgo, Radial Toltecas, Calle Uno, la barda perimetral de Ferromex, Valle de Bravo y Radial Toltecas hasta Río Lerma. Se integra de las colonias La Romana y El Triángulo. La altura permisible de los inmuebles para esta zona es de 12 m.

A esta área, se organizarán dos núcleos; uno se emplazará al centro de La Romana, en el cruce de Teotihuacán y Valle de Bravo y otro corresponderá con la manzana del Centro de Servicios Administrativos que se complementará con la Plaza Milenio.



HCS2 Habitacional con comercio y servicios

El uso HCS2 está delimitado por la Av. 1 de Mayo, la Vía Gustavo Baz, Río Lerma y Tenayuca. Comprende la sección oriente de la colonia Centro Industrial Tlalnepantla y equipamiento como el Hospital General Lic. Vicente Santos Guajardo y la Estación de Autobuses ADO.

Además, en este punto se programa la construcción de una de las dos grandes áreas verdes que revitalice al CUR y que a su vez, conformará un nodo secundario que se complementará con el del Hospital General. La altura máxima para los inmuebles será de 16 m.

CSH Comercio y servicios con habitacional

El uso compuesto por comercio y servicios con habitacional ocupa la parte sur del CUR; comprende tramos de las colonias La Romana, y Centro Industrial Tlalnepantla y en su totalidad las de Ampliación San Javier, San Javier, La Rivera, Alta Vista, Tlalnepantla Centro, San Lorenzo y Benito Juárez. El uso predominante es el de comercios y servicios, en donde las alturas de los inmuebles permisibles varían entre los 10 m y los 135 m de acuerdo a la especialización de cada manzana, primordialmente las próximas a Av. Sor Juana Inés de la Cruz, por ser la puerta – corredor insignia del centro.



CSH1 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH1 corresponde al área delimitada por Toltecas, Av. Mario Colín, Ayuntamiento y Emilio Cárdenas. Este sector, es el más importante de todo el CUR, dado que en este punto se centralizan los servicios y equipamientos administrativos, culturales, recreativos, de abasto y de transporte.

Aquí, se establecen dos nodos barriales, uno primario (Centro) y otro secundario (San Javier), la principal apuesta es la de restaurar y revitalizar el Centro Histórico para que sea el atractivo turístico que represente la historia y elementos representativos de Tlalnepantla. Las alturas de los inmuebles de esta parte del territorio, están proporcionales al Claustro de Corpus Christi (10 metros de altura) para de este modo, lograr una armonía en el contexto urbano histórico.

CSH2 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH2, está determinado por la barda perimetral de las vías del ferrocarril, por la calle Felipe Berriozábal, Iztaccihualtl, Mario Colín, Av. Toltecas y Río Lerma. Este sector abarca la sección oriente de la colonia San Javier; aquí, se asienta equipamiento educativo y se complementa con el uso CSH4 que corresponde al nodo del Cetram Tlalnepantla. La altura máxima que podrán alcanzar los inmuebles, es de hasta 14 m.





CSH3 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH3, está presenta en dos secciones; la primera, la conforma la poligonal de Río Lerma, Emilio Cárdenas, Ayuntamiento, Mariano Escobedo, Tenayuca, calle 12, calle Hidalgo y Av. Hidalgo. Toma parte de la colonia La Romana y de Tlalnepantla Centro.

La segunda sección, está demarcada por la Av. Vía Gustavo Baz, 1 de Mayo, el uso CSH5 (que corresponde a los lotes que dan frente al Anillo Manuel Ávila Camacho) y se cierra con el retorno a la Vía Gustavo Baz, a la altura del Fraccionamiento Industrial San Nicolás.

En ambos casos, se plantea un nodo barrial secundario, donde se aprovecha el equipamiento de salud, transporte, urbano y educativo. La altura para los inmuebles es de 16 m.



CSH4 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH4, también se divide en dos secciones, una al este y otra al oeste del CUR. La del este, corresponde a un predio próximo a la Cetram Tlalnepantla, definido por la barda perimetral del ferrocarril, Mario Colín, Iztaccíhuatl y la calle Felipe Berriozábal. Este punto, se proyecta como un nodo estratégico de movilidad, además de ser un espacio de comercio, servicios y entretenimiento que atienda a los visitantes que llegan por el tren suburbano.



La sección oeste, está delimitada por la Av. de Ayuntamiento, Mario Colín, Ignacio López Rayón, Sor Juana Inés de la Cruz, 1 de Mayo y se cierra en la intersección de Mariano Escobedo y Ayuntamiento. La altura máxima de los inmuebles será de 23 m.

CSH5 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH5, está conformada por dos secciones; la primera se ubica entre la calle de Ignacio López Rayón, Mario Colín, Roberto Fulton y Sor Juana Inés de la Cruz. Abarca la parte sureste de la colonia San Lorenzo y 6 manzanas de Tlalpan Centro. Esta sección, se especializará en comercios y servicios enfocados a la cultura y la gastronomía, en tanto la altura máxima permisible será de 63 m.

La segunda sección, esta circundada por la Vía Gustavo Baz, Mario Colín y Sor Juana Inés de la Cruz, ocupa dos manzanas de la colonia Benito Juárez Centro. A este sector se le denomina como el corporativo, por ello, el uso preponderante será el de servicios y oficinas. La altura máxima de los inmuebles será de 63 m.



CSH6 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH6, se refiere a la manzana limitada por la calle de Roberto Fulton, Mario Colín, Vía Gustavo Baz y Sor Juana Inés de la Cruz. Aquí, se localizará un nodo secundario que



brinde servicios y equipamientos enfocados al entretenimiento. La altura máxima para las construcciones será de 105 m.

CSH7 Comercio y servicios con habitacional

El uso CSH7, está referido a las manzanas colindadas por el cruce de Mario Colín y Sor Juana Inés de la Cruz, y Mario Colín, Anillo Manuel Ávila Camacho y Sor Juana Inés de la Cruz. Este sector, será el hito que de la bienvenida a quienes se dirijan al Centro Histórico de Tlalnepantla, pues será la llamada Puerta de Tlalnepantla.

En este punto, se proyecta un edificio corporativo monumental de 135 m de altura.

ILUSTRACIÓN 20 PASEO SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ



Fuente: Elaboración Propia

ICS Industria con comercio y servicios

La zona con uso de suelo ICS, se encuentra definida por la barda perimetral del ferrocarril, la vialidad de Río Lerma, Radial Toltecas y la calle de Valle de Bravo. Este punto, funcionará como un centro de comercios y servicios al por mayor; el propósito, es agrupar el comercio disperso en San Javier y el Centro Histórico. La altura a la que podrán llegar las construcciones, será de 16 m.



ICSH Industria con comercio, servicios y habitacional

El uso denominado como ICSH, se refiere a la zona industrial (valor agregado intangible) del Fraccionamientos Tlaxcoapan e Industrial San Nicolás y secciones del Centro Industrial Tlalnepantla y Tlalnepantla Centro. Las calles que lo delimitan son Hidalgo, Filiberto Gómez, Tenayuca, Río Lerma, Vía Gustavo Baz y Radial Toltecas hasta su intersección con Hidalgo.

Para esta área, se proyecta una de las dos grandes áreas verdes que revitalicen y transformen el contexto urbano, pero sobre todo, se logre una integración al resto del CUR, no sólo en la estructura urbana, también en lo social.

Si bien, la industria seguirá predominando, esta deberá ser por una diversificada y compacta, de producción no contaminante y ligada a la generación de conocimiento, de investigación y transferencia de tecnología. Se complementará con vivienda, equipamientos y áreas verdes que ofrezcan espacio digno para habitar y trabajar. La altura máxima permisible para las construcciones, será de 16 m.





Equipamiento

Los inmuebles que actualmente albergan equipamientos urbanos, seguirán manteniendo el uso. En tanto la ampliación y construcción de nuevos, quedarán sujetos a lo dispuesto por el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla vigente.

Infraestructura

Los inmuebles que actualmente instalan infraestructura, seguirán manteniendo el uso. En tanto la ampliación y construcción de infraestructura, quedarán sujetos a lo dispuesto por el Código Administrativo del Estado de México, Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla vigente.

Área verde

El CUR presenta un déficit de áreas verdes, de por lo menos 15 ha (considerando una proporción de 12 m² de área verde por habitante); sin embargo, la propuesta apuesta por una excelente dotación de espacios públicos de convivencia y socialización que revitalicen colonias como las industriales, por ello, la superficie para áreas verdes será de 20.08 ha.

Las áreas verdes incluyen las actuales (la Plaza Gustavo Baz, el Parque Diana, la Glorieta Sor Juana Inés de la Cruz, camellones y pequeños parques) y dos nuevas. La primera se localiza en el sector HCS2 entre las calles de Tenayuca, Emilio Cárdenas, Roberto Fulton y Antonio M. Rivera con una superficie de 7.5 ha. La segunda se sitúa en la zona industrial con uso ICSH, entre las calles de Fernando Montes de Oca, San Nicolás, Roberto Fultón y Henry Ford su extensión territorial es de 7.9 ha.

4.4.3.B. Modalidades de Utilización del Suelo

En este apartado se presentan la intensidad de usos del suelo y las restricciones de construcción por zonificación que normaran el Centro Urbano Regional.

Clave	Uso de suelo	COS	CUS	Lote Tipo (m ²)	Altura máxima (m)	Restricciones de construcción (m) ³		
						Frente	Fondo	Laterales
HCS1	Habitacional/ Comercio y Servicios	0.7	2.4	200.0	12.0	0.0	**	0.0
HCS2	Habitacional/ Comercio y Servicios	0.5	2.0	1,000.0	16.0	5.0	**	5.0
CSH1	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.7	1.4	200.0	10.0	0.0	**	0.0

³ Ver detalles en cada uno de los esquemas por zonificación.



Clave	Uso de suelo	COS	CUS	Lote Tipo (m ²)	Altura máxima (m)	Restricciones de construcción (m) ³		
						Frente	Fondo	Laterales
CSH2	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.7	2.4	200.0	12.0	0.0	**	0.0
CSH3	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.6	2.0	200.0	16.0	0.0	**	0.0
CSH4	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.5	2.5	200.0	23.0	0.0	**	0.0
CSH5	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.5	7.0	1,000.0	45.0	5.0	**	5.0
CSH6	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.4	10.4	1,000.0	90.0	5.0	**	5.0
CSH7	Comercio y Servicios/ Habitacional	0.4	14.0	1,000.0	135.0	5.0	**	5.0
ICH1	Industria Ligera/ Comercio y Servicios/ Habitacional	0.5	3.0	1,000.0	16.0	5.0	**	5.0
ICS1	Industria Ligera/ Comercio y Servicios	0.5	3.0	1,000.0	16.0	5.0	**	5.0
AV	Áreas verdes y espacios abiertos	0.1	0.2	n/a	8.0	n/a	n/a	n/a
L	Cluster Logístico	0.5	1.5	500.0	48.0	3.0	**	2.0
T	Zona del tren *							
	Total m²							
	Total Hectáreas							

Fuente: Elaboración propia.

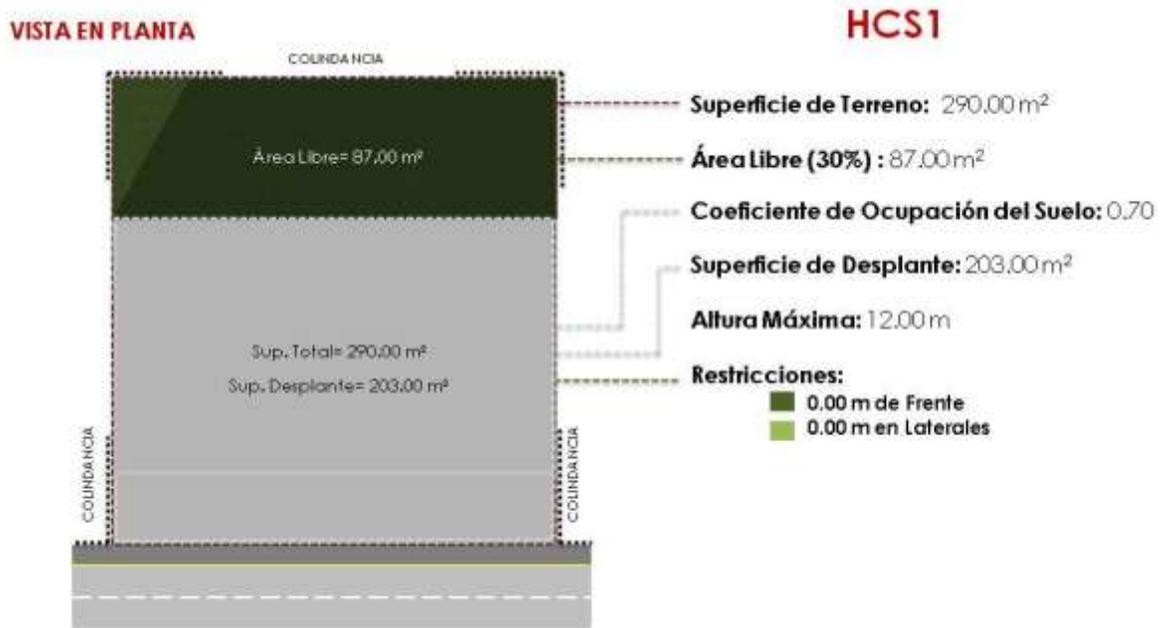
Notas:

* Incluye paradero

** Las restricciones al fondo, dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o porcentaje de área libre

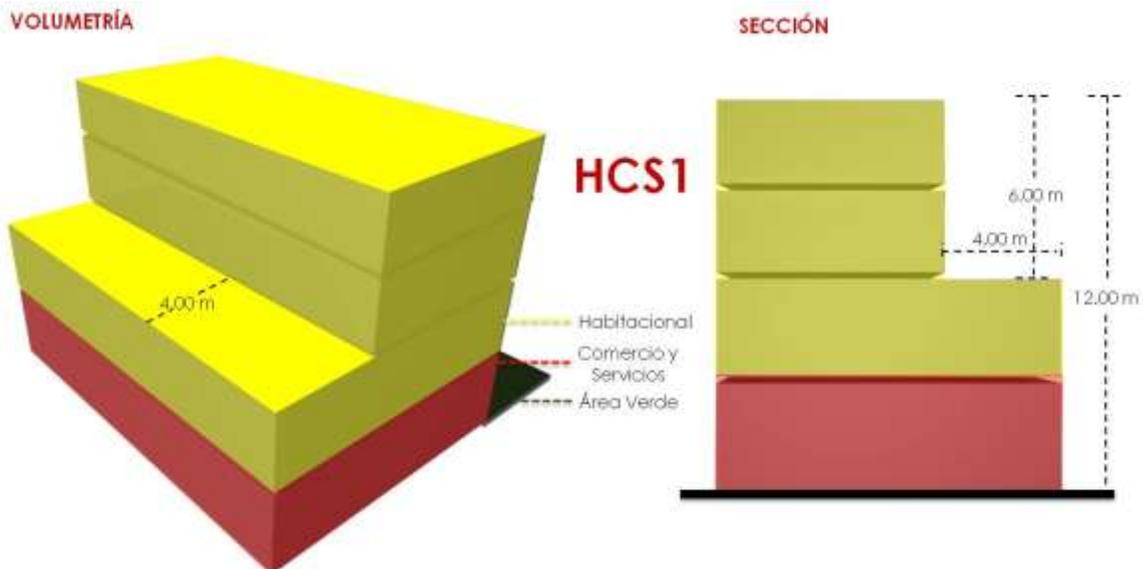


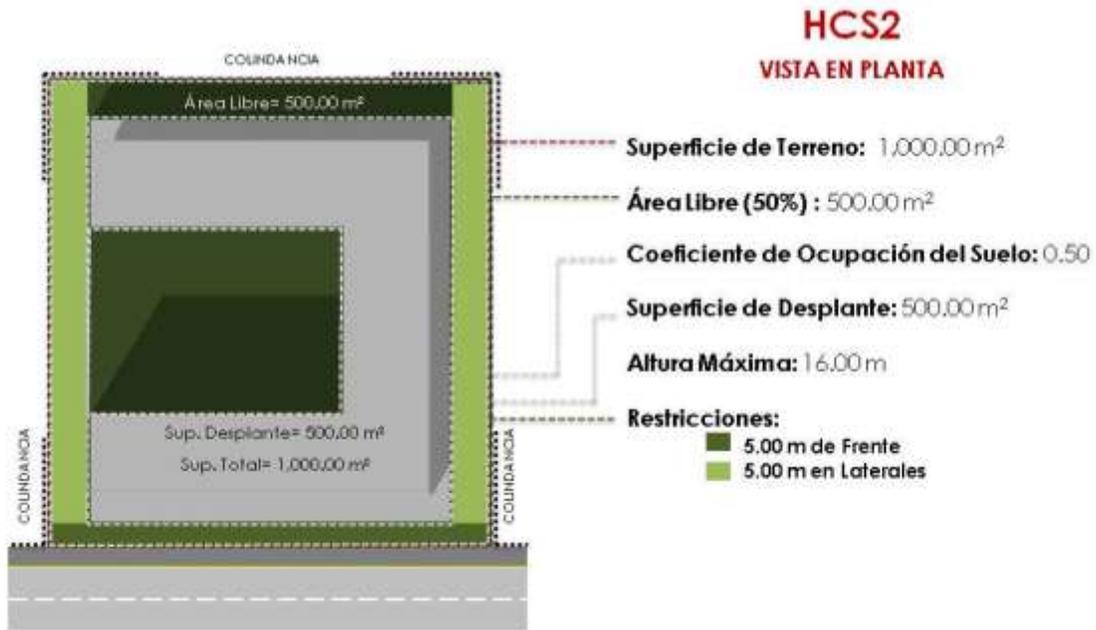
Restricciones a la construcción



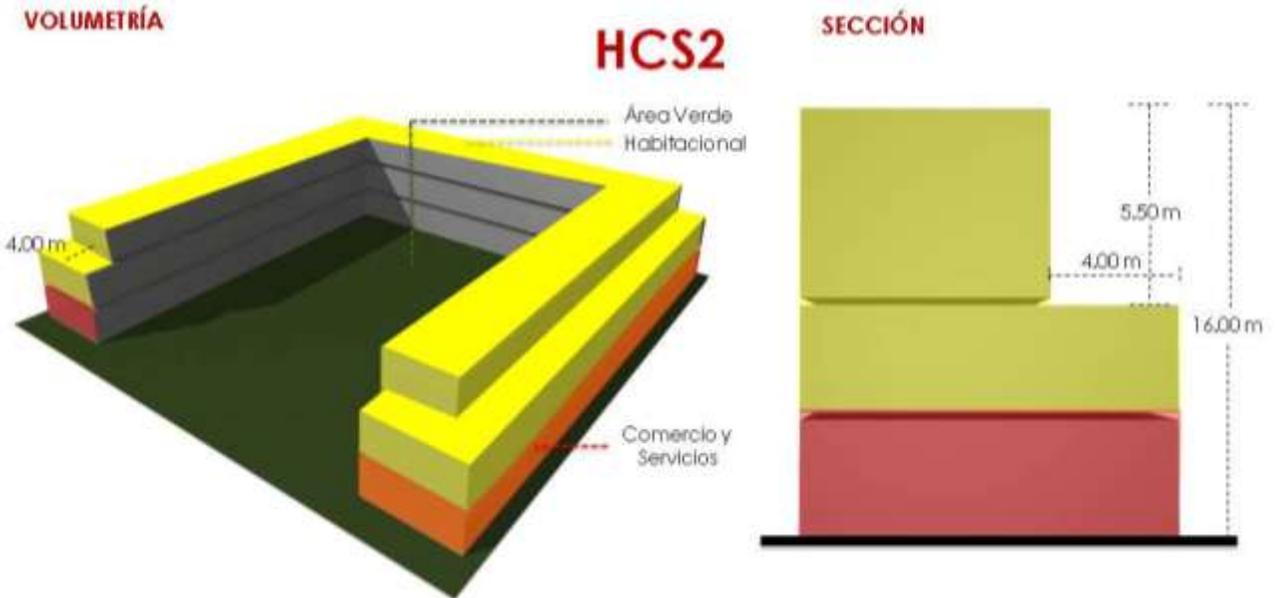
Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre



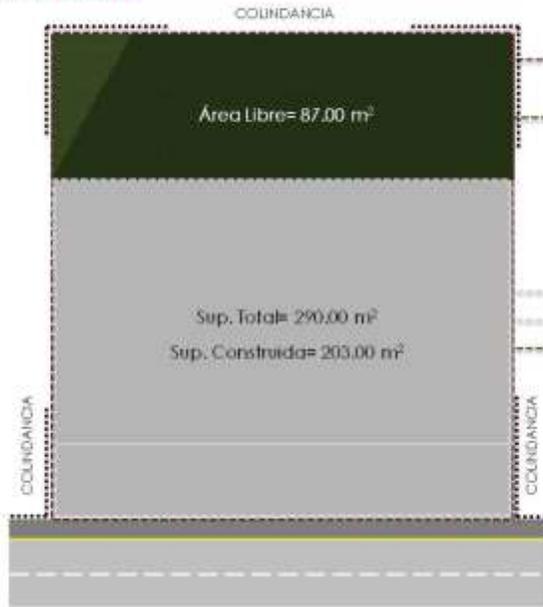


Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre.





VISTA EN PLANTA



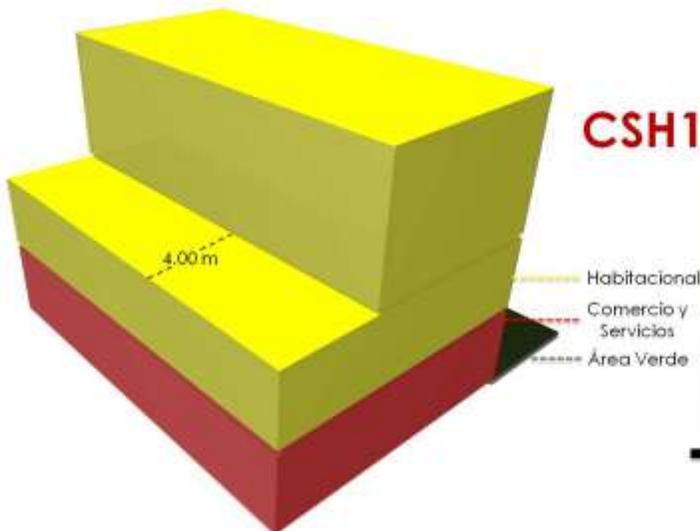
CSH1

- Superficie de Terreno: 290.00 m²
- Área Libre (30%): 87.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.70
- Superficie de Desplante: 203.00 m²
- Altura Máxima: 10.00 m
- Restricciones:
 - 0.00 m de Frente
 - 0.00 m en Laterales

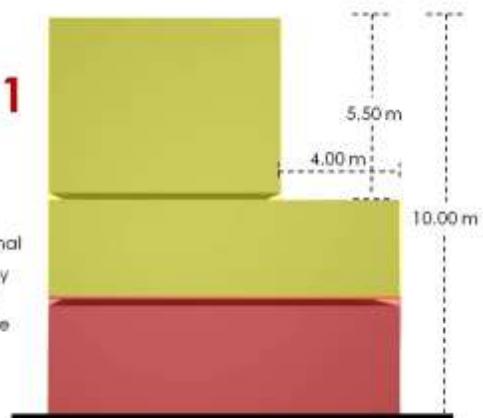
Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA

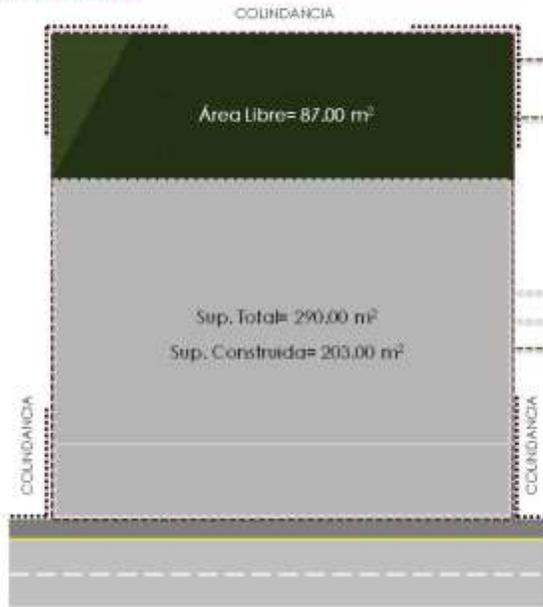


SECCIÓN





VISTA EN PLANTA



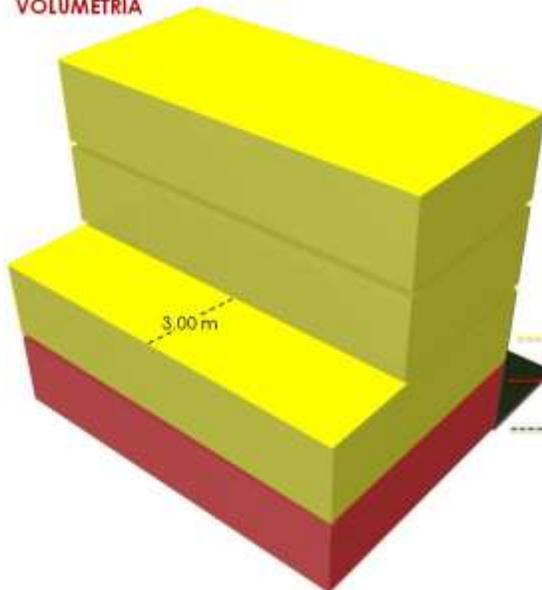
CSH2

- Superficie de Terreno: 290.00 m²
- Área Libre (30%): 87.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.70
- Superficie de Desplante: 203.00 m²
- Altura Máxima: 12.00 m
- Restricciones:
 - 0.00 m de Frente
 - 0.00 m en Laterales

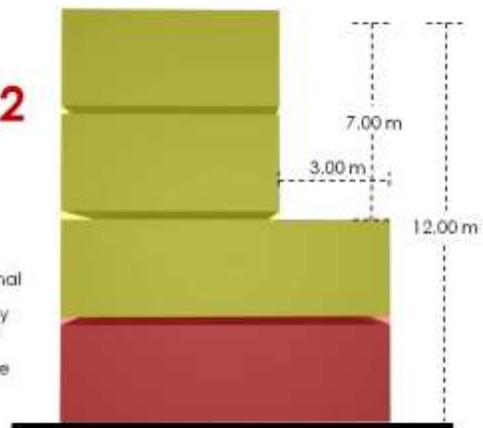
Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



SECCIÓN

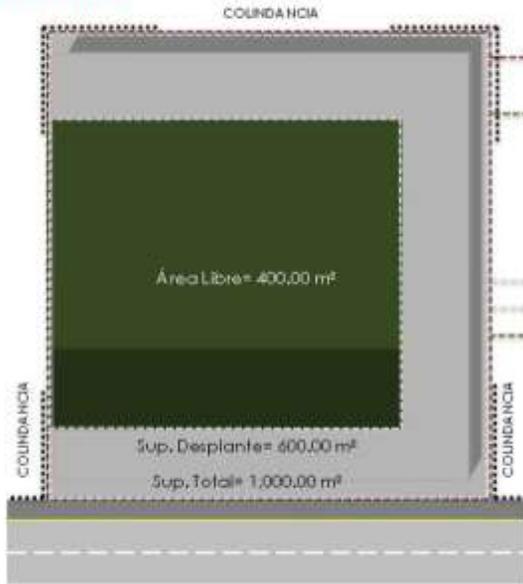


CSH2

- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Área Verde



VISTA EN PLANTA



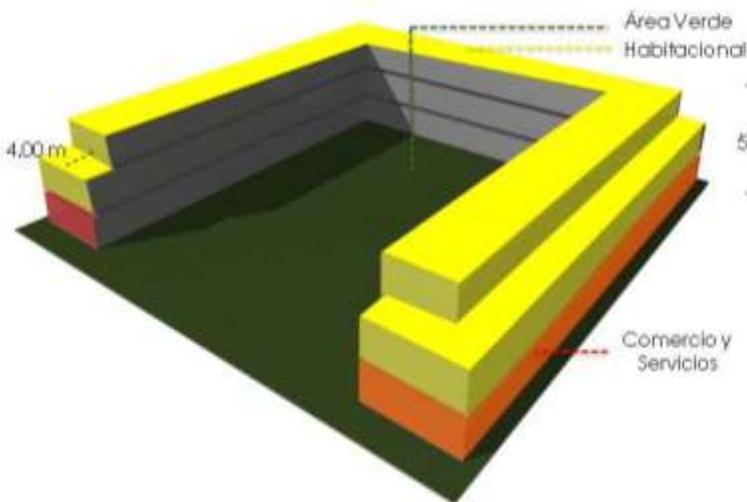
CSH3

- Superficie de Terreno: 1,000.00 m²
- Área Libre (40%) : 400.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.60
- Superficie de Desplante: 600.00 m²
- Altura Máxima: 16.00 m
- Restricciones:
 - 0.00 m de Frente
 - 0.00 m en Laterales

Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.

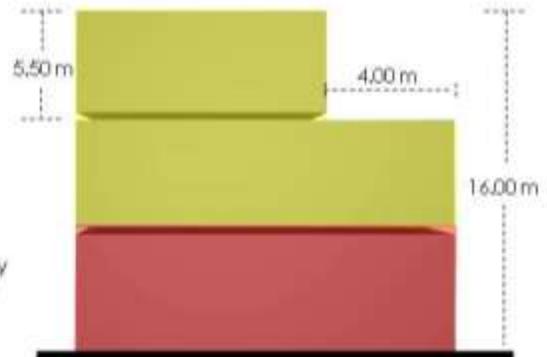
Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



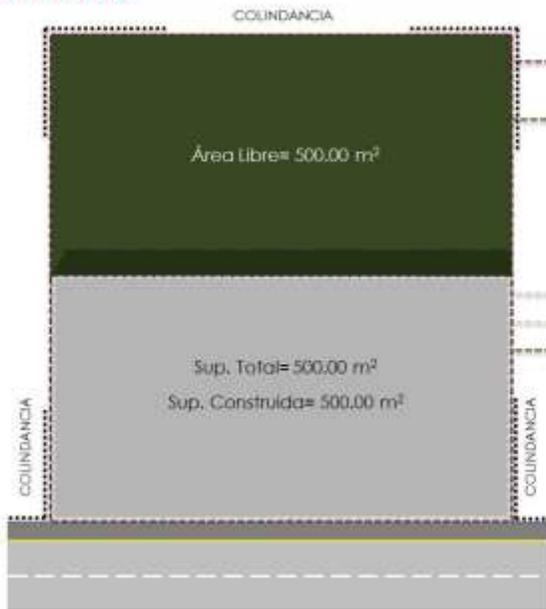
SECCIÓN

CSH3





VISTA EN PLANTA



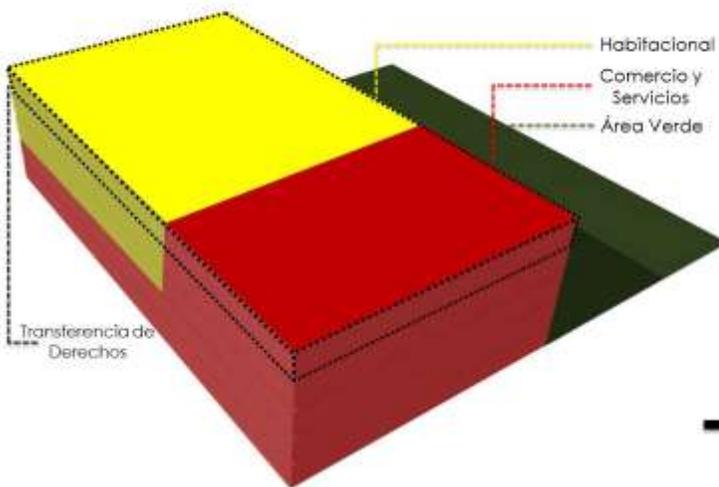
CSH4

- Superficie de Terreno: 1,000.00 m²
- Área Libre (50%) : 500.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.50
- Superficie de Desplante: 500.00 m²
- Altura Máxima: 23.00 m
- Restricciones:
 - 0.00 m de Frente
 - 0.00 m en Laterales

Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.

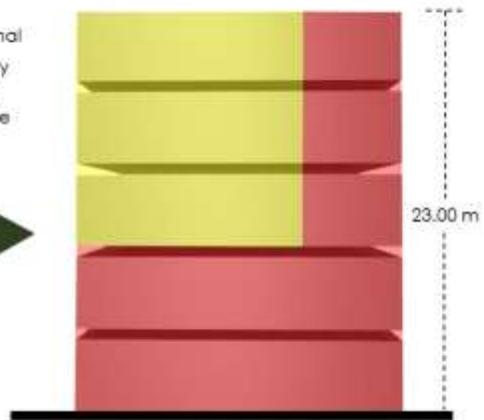
Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



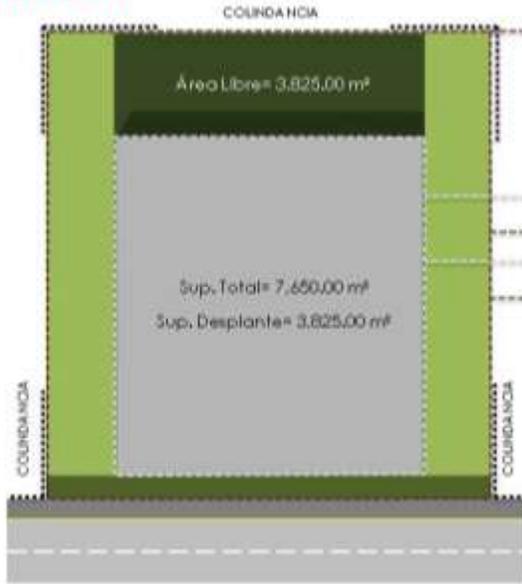
CSH4

SECCIÓN





VISTA EN PLANTA

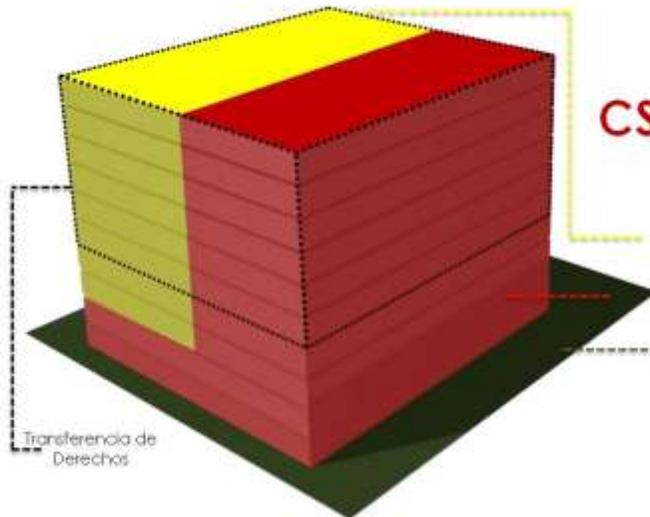


CSH5

- Superficie de Terreno: 7,650.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.50
- Área Libre (50%): 3,825.00 m²
- Superficie de Desplante: 3,825.00 m²
- Altura Máxima: 45.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 14.00 m en Laterales

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

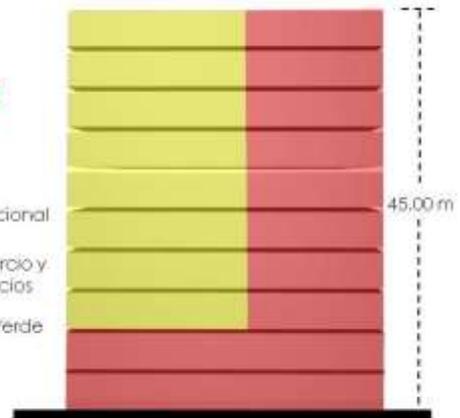
VOLUMETRÍA



SECCIÓN

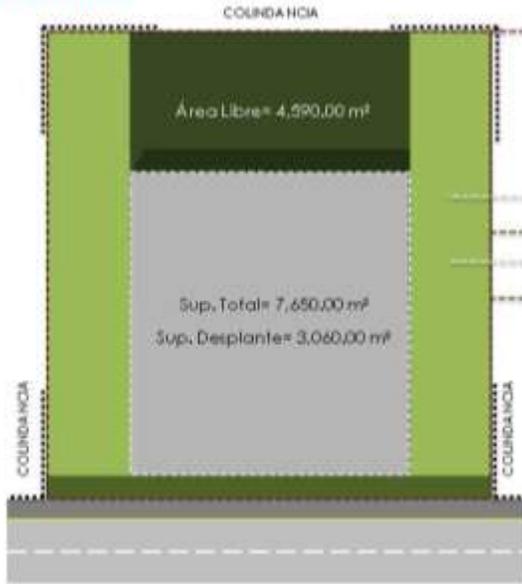
CSH5

- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Área Verde





VISTA EN PLANTA

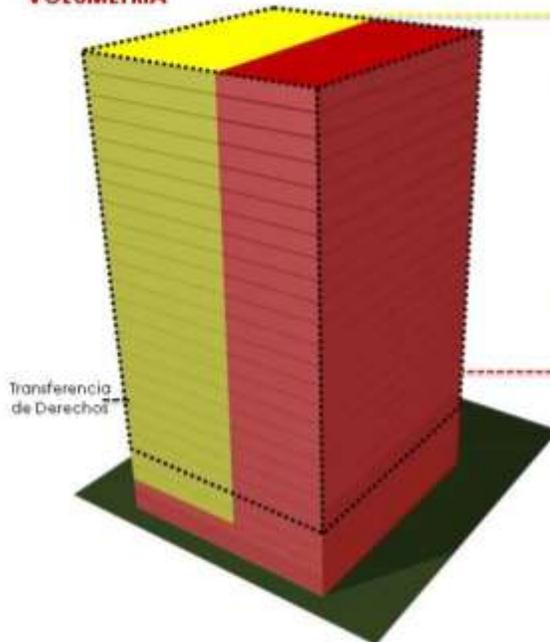


CSH6

- Superficie de Terreno: 7,650.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.40
- Área Libre (60%): 4,590.00 m²
- Superficie de Desplante: 3,060.00 m²
- Altura Máxima: 90.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 20.00 m en Laterales

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

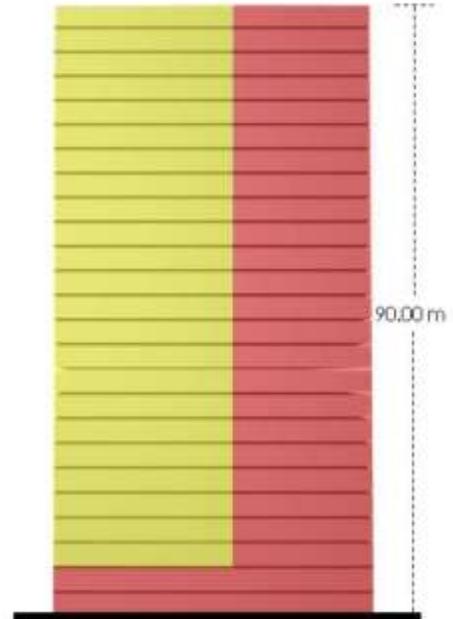
VOLUMETRÍA



SECCIÓN

CSH6

- Habitacional
- Comercio y Servicios
- Área Verde





VISTA EN PLANTA



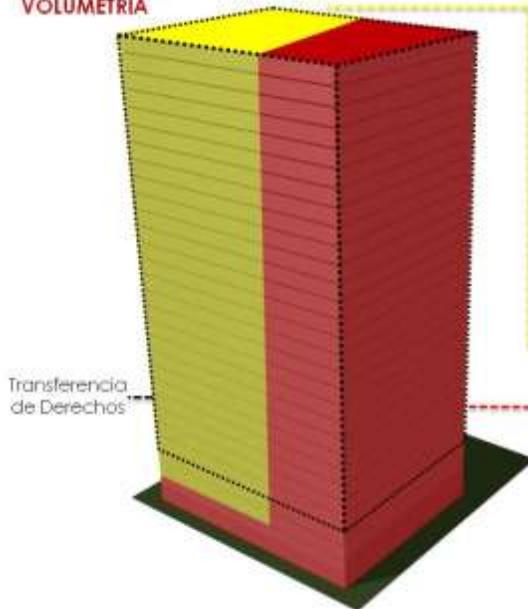
CSH7

- Superficie de Terreno: 7,650.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.40
- Área Libre (60%): 4,590.00 m²
- Superficie de Desplante: 3,060.00 m²
- Altura Máxima: 135.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 14.00 m en Laterales

Las restricciones laterales aumentarán de manera proporcional, tomando en cuenta como base el lote de 500 m² y de ahí cada 2,500 m²; es decir en lotes de 500 m² las restricciones laterales son de 2 m, en lotes de 2500 m² será de 4m, en lotes de 5,000 m² será de 6m y así sucesivamente.

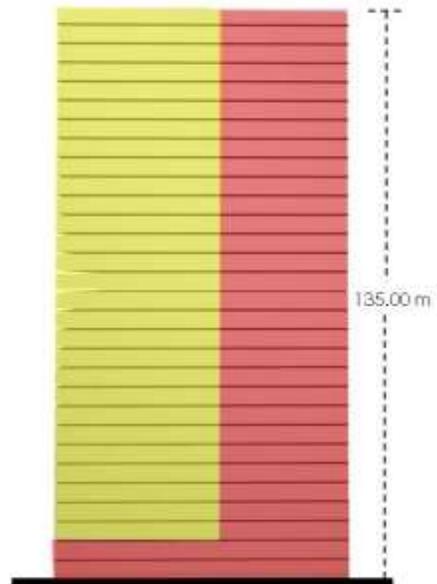
Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



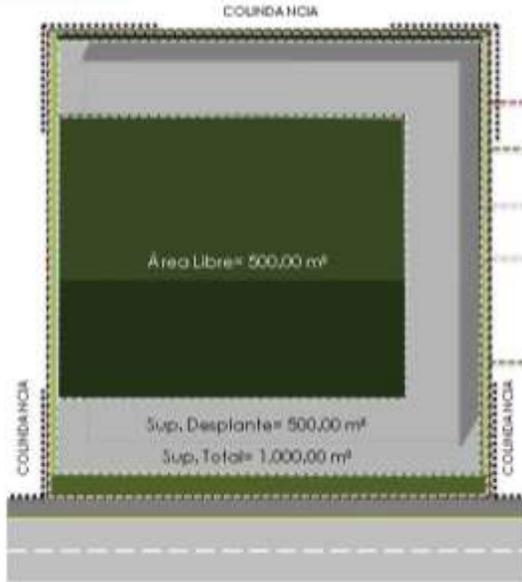
SECCIÓN

CSH7





VISTA EN PLANTA

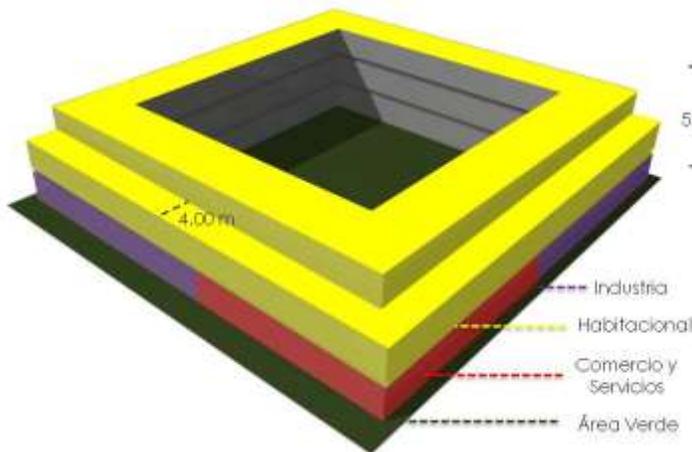


ICSH1

- Superficie de Terreno: 1,000.00 m²
- Área Libre (50%) : 500.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.50
- Superficie de Desplante: 500.00 m²
- Altura Máxima: 16.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 5.00 m en Laterales

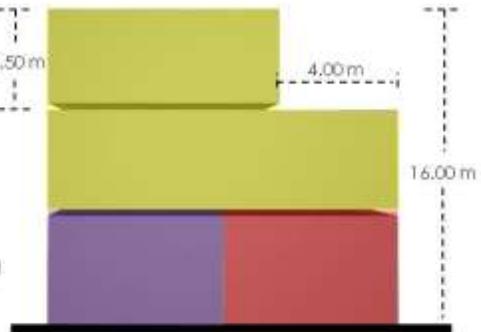
Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



SECCIÓN

ICSH1





VISTA EN PLANTA



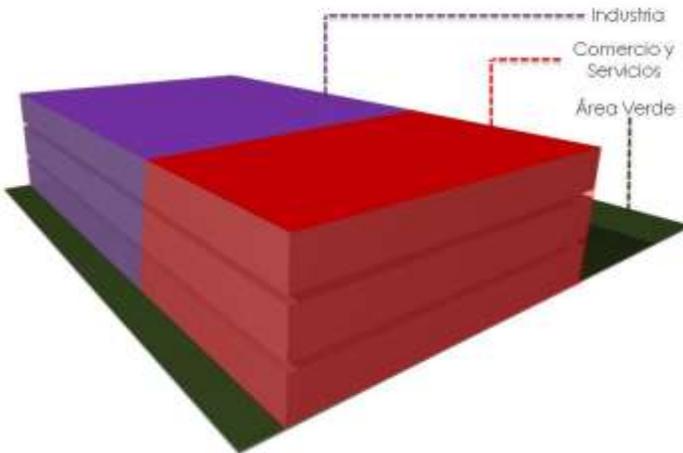
ICS1

- Superficie de Terreno: 1,000.00 m²
- Área Libre (50%) : 500.00 m²
- Coefficiente de Ocupación del Suelo: 0.50
- Superficie de Desplante: 500.00 m²
- Altura Máxima: 16.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 5.00 m en Laterales

Cuando existe una construcción aledaña, se respetará la restricción que marcan las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcción; que indica que entre construcciones debe de haber una colindancia mínima de 0.05 m.)

Las restricciones al fondo dependerán del diseño del proyecto siempre y cuando se respete el COS o % de área libre

VOLUMETRÍA



SECCIÓN

ICS1

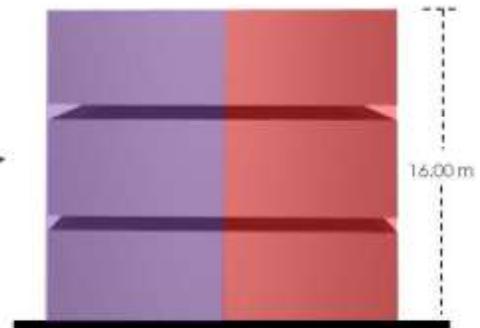




Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo

La tabla de compatibilidad establece los usos del suelo específicos permitidos y prohibidos por cada una de las zonas establecidas en la estrategia; esta normatividad permitirá ordenar y regular los usos existentes y regir los usos propuestos.

Usos permitidos: Son todos aquellos que por su compatibilidad pueden establecerse sin ninguna restricción. Para su aprobación será necesario presentar una constancia de uso de suelo la cual considerará además factores como los requerimientos de infraestructura, desechos que genera (tipo y/o cantidad) y características de la imagen urbana las cuales deberán cumplir estrictamente con la normatividad establecida en el presente Plan Parcial y en caso de ubicarse en el primer cuadro del centro histórico cumplir con lo señalado en el Reglamento Municipal de imagen urbana de Tlalnepantla de Baz vigente.

Usos prohibidos: Son todos aquellos con alto nivel de incompatibilidad con otros predominantes, debido a diferentes factores como grado de contaminación o deterioro al medio urbano, para los que está prohibida su ubicación en el Centro Urbano Regional.



Usos	Zonificación														Sectores Corredor Sor Juana				
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo							
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
HABITACIÓN																			
Unifamiliar																			
Plurifamiliar																			
COMERCIO																			
Tiendas de Conveniencias (con venta de cerveza)																			
Tiendas de Artículos Manufacturados																			
Tiendas de Autoservicio																			
Tiendas Departamentales																			
Tienda de Productos Básicos																			
Centros Comerciales																			
Mercados																			
Tianguis																			
Almacenamiento y Abasto																			
Centrales de Abasto, Bodegas de Productos																			
Fondas, Cocinas Económicas, Cenadurías, Loncherías y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.																			
Cafés																			
Fuente de Sodas																			
Restaurantes (interior)																			
Restaurantes (interior / exterior)																			
Artesanías de Autor, Joyerías																			
Artículos Turísticos, Souvenirs																			
Venta de Artículos para Decoración de interiores y Muebles																			
Perfumerías, Relojerías, Florerías																			
Ropa, Accesorios de Vestir y Zapaterías																			
Venta de Artículos de piel																			
Peleterías																			

Permitido  Prohibido 



Usos	Zonificación													Sectores Corredor Sor Juana					
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo							
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
COMERCIO																			
Librerías, copias fotostaticas y heliográficas, expendios de revistas y periódicos																			
Baños Públicos																			
Gimnasios, Sauna, Masajes																			
Bicicletas, venta, renta y reparaciones																			
Bodegas de Acopio y Transferecna de Productos no Perecederos																			
Bodegas de Semillas, Huevo, Lácteos o Abarrotes																			
Depósitos de Maderas, Vehículos, Maquinaria																			
Depósito de Gas Líquido, Combustibles y de Explosivos																			
Gasolineras																			
Rastros, Frigoríficos u Obradores																			
Venta de Abarrotes, Comestibles, Comida Elaborada sin Comedor, Vinaterías, Panaderías																			
Venta de Granos, Semillas, Forrajes, Chiles, Molinos de Nixtamal																			
Venta y reparación de Artículos Eléctricos para el hogar, línea blanca, computadoras y equipo																			
Materiales de Construcción, Eléctricos, Sanitarios, Ferreterías, Maderería, Vidriería																			
Venta de Vehículos, Maquinaria																			
Venta de Refacciones, Llantas y Accesorios sin Taller de Reparación																			
Talleres de Reparación de Vehículos o Maquinaria																			
Deshuesaderos																			
Venta de maquinas de coser																			
Venta de maquinas de escribir, artículos de oficina y papelería																			

Permitido Prohibido



Usos	Zonificación														Sectores Corredor Sor Juana				
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo							
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
SERVICIOS																			
Oficinas																			
Administración Pública																			
Oficinas de Gobierno																			
Tribunales y Juzgados																			
Administración Privada																			
Oficinas Privadas, Consultorios, Despachos																			
Agencias de Viajes, Turísticas																			
Bancos y casas de cambio																			
Estacionamientos públicos																			
Sitios de taxis y bicitaxis																			
Salones de Belleza, Peluquerías																			
Lavandería, Tintorerías, Sastrerías																			
Autolavado																			
Carpinterías, Tapierías y reparación de muebles																			
Cerrajería, electricidad, plomería y mantenimiento grl.																			
Talleres de Reparación de Artículos en General, Servicios de Limpieza y Mantenimiento de Edificios																			
Servicios de Alquiler de Artículos en General, Mudanza, Paquetería y Carga																			
Alquiler de ropa, mobiliario para banquetes y blancos																			
Alquiler de vehículos																			
Imprentas, serigrafías																			
Salones para fiestas																			
Renta de juegos infantiles (inflables, brincolines, futbolitos etc.)																			
Servicios financieros, seguros y fianzas																			
Servicios de Centros de Negocios																			
Escuelas de manejo																			

Permitido Prohibido



Usos	Zonificación												Sector Corredor Sor Juana						
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Comercio y servicios con habitacional	Comercio y servicios con habitacional	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo				
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
SALUD																			
Hospitales																			
Hospital de Urgencias, General o Centro Médico																			
Hospital de Especialidades																			
Centros de Salud																			
Clínicas de Urgencias y Generales																			
Laboratorios																			
Consultorios y Dispensarios																			
Asistencia Social																			
Centros de Tratamiento de Enfermedades Crónicas																			
Centros de Integración Juvenil																			
Centros de Protección, Orfanatos, Casas de Cunas y Asilos																			
Asistencia Animal																			
EDUCACIÓN Y CULTURA																			
Guarderías, Jardines de Niños, o Escuelas para Niños Atípicos																			
Escuelas Primarias																			
Academias de Danza, Belleza																			
Educación Media																			
Secundaria Diurna o Técnica																			
Preparatorias, Institutos Técnicos y Centros de Capacitación																			
Educación Superior																			
Politecnicos y Tecnológicos, Universidades o Escuelas Normales e Institutos de Investigación																			
Institutos Científicos de Investigación y Docencia																			
Instalaciones para Exhibiciones																			
Planetarios, observatorios o estaciones meteorológicas																			
Museos, Exposiciones Temporales o al Aire Libre																			

Permitido Prohibido



Usos	Zonificación														Sectores Corredor Sor Juana				
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo							
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
EDUCACIÓN Y CULTURA																			
Galerías de Arte																			
Casa de Cultura																			
Talleres Artesanales																			
Cineteca, Fonoteca, Hemeroteca, Mediateca, Filmoteca, Pinacoteca																			
Centros de Información																			
Archivos, Centros Procesadores de Información																			
Bibliotecas, Hemerotecas																			
Instalaciones Religiosas																			
Templos, Lugares de Culto																			
Seminarios y Conventos																			
RECREACIÓN Y DEPORTE																			
Centros nocturnos, discotecas																			
Cantinas, bares, cervecerías, video bares																			
Entretenimiento																			
Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinetecas																			
Centros de convenciones																			
Teatros al aire libre, ferias, circos																			
Autocinemas																			
Recreación Social																			
Jardines botánicos, zoológicos, acuarios																			
Centros comunitarios, culturales																			
Clubes sociales, salones para banquetes, fiestas o bailes																			
Deportes y Recreación																			
Pistas de equitación, lienzos charros o plazas de toros.																			
Canchas y centros deportivos																			
Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos,																			

Permitido Prohibido



Usos	Zonificación														Sectores Corredor Sor Juana					
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo								
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV						
RECREACIÓN Y DEPORTE																				
Boliches, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos o de mesa.																				
Albercas, canchas y pistas al aire libre.																				
Clubes deportivos públicos y privados																				
Escuelas de Natación, Artes Marciales, Box y similares																				
ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS																				
Espacios Abiertos																				
Plazas y explanadas																				
Jardines y parques.																				
Plazoletas																				
Parque Urbano																				
Jardín Vecinal, Juegos infantiles																				
ALOJAMIENTO																				
Hoteles																				
Moteles																				
Casas de huéspedes, posadas y pensiones																				
SEGURIDAD																				
Defensa (Fuerza Aérea, Armada y Ejército)																				
Policía (Garitas o casetas de policía y/o vigilancia)																				
Bomberos																				
Reclusorios y reformatorios																				
Protección Civil																				
Emergencias (Puestos de socorro y centrales de ambulancia)																				

Permitido Prohibido



Usos	Zonificación														Sectores Corredor Sor Juana				
	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con comercio y servicios	Comercio y servicios con habitacional	Industria con comercio y servicios	Industria con comercio, servicios y habitacional	Equipamiento	Infraestructura	Área verde	Cultural	Gastronómico	Recreativo	Corporativo							
	HCS1	HCS2	CSH1	CSH2	CSH3	CSH4	CSH5	CSH6	CSH7	ICS	ICSH	EQ	IE	AV					
SERVICIOS FUNERARIOS																			
Cementerios																			
Mausoleos y crematorios																			
Agencias funerarias																			
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES																			
Transportes terrestres, estaciones y terminales																			
Encierro y mantenimiento																			
Comunicaciones, telefonía móvil y televisión de paga																			
Agencias y centrales de correos																			
Telégrafos y teléfonos.																			
Estaciones de radio y televisión.																			
Central Telefónica																			
Estudios cinematográficos																			
INDUSTRIA																			
Industria grande Más de 500 empleados																			
Industria mediana De 101 a 500 empleados																			
Industria pequeña De 31 a 100 empleados																			
Industria micro Hasta 30 empleados																			
INFRAESTRUCTURA																			
Plantas, estaciones y subestaciones																			
Torres, antenas y mástiles																			
Depósitos y almacenes.																			
Cárcamos y bombas																			
Basureros, Rellenos Sanitarios																			
Plantas de tratamiento de Aguas Residuales																			

Permitido Prohibido



4.4.3.C. Normatividad

Las normas que a continuación se presentan tienen la finalidad de encauzar el mejoramiento, ordenamiento y funcionalidad urbana, en el marco del logro de los objetivos y estrategia planteada para el centro urbano; las cuales deberán ser cumplidas por los habitantes actuales y futuros, desarrolladores e inversionistas y autoridades de todos los sectores involucrados en el desarrollo urbano.

Normas Generales

De la tabla de usos del suelo

Los usos permitidos y prohibidos en cada zonificación son los que se indican en la tabla de usos de suelo del presente Plan Parcial.

Densidad e intensidad

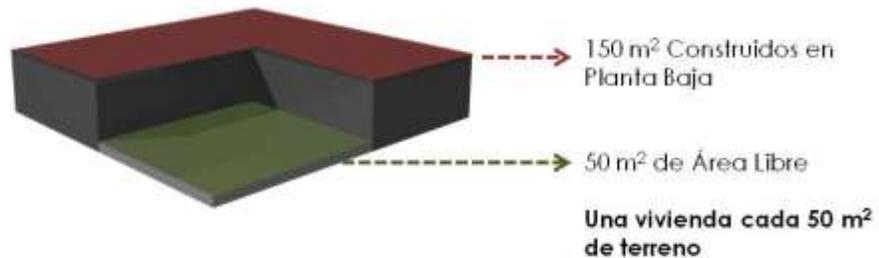
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Ejemplo:

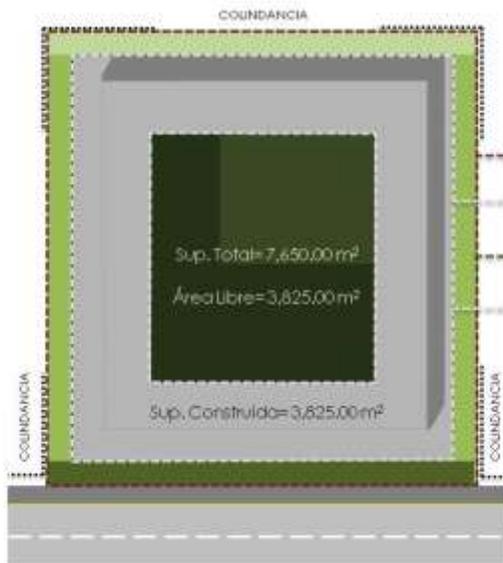
H3/25/M
 $COS = 1 - 0.25 = 0.75$
 $COS = 0.75$

Superficie de Desplante:

$0.75 \times 200 = 150 \text{ m}^2$



VISTA EN PLANTA



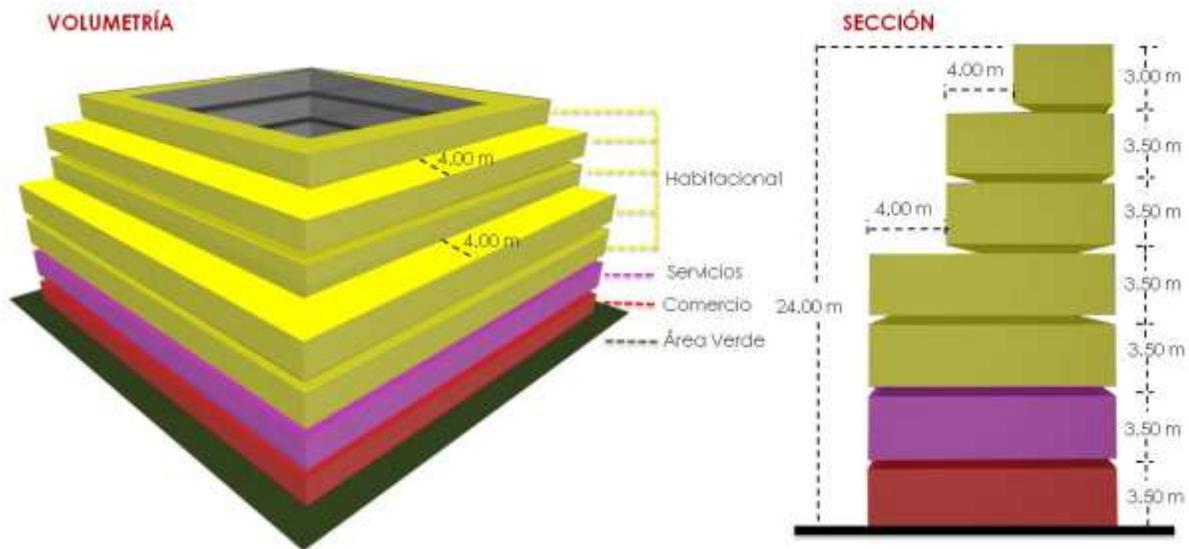
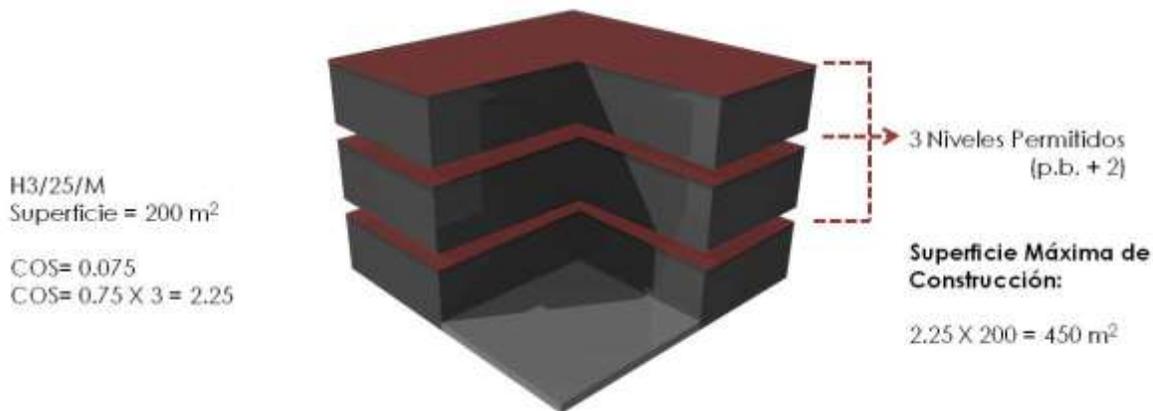
EJEMPLO 2

- Superficie de Terreno: 7,650.00 m²
- Coeficiente de Ocupación del Suelo: 0.50
- Área Libre (50%): 3,825.00 m²
- Superficie de Desplante: 3,825.00 m²
- Altura Máxima: 24.00 m
- Restricciones:
 - 5.00 m de Frente
 - 5.00 m en Laterales
 - 5.00 m en el Fondo



Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El Centro Urbano Regional en general tendrá un coeficiente de utilización del suelo de 3; sin embargo éste se diferenciará de acuerdo a la zonificación conforme se ejerza la transferencia de derechos de desarrollo.



Alturas de inmuebles

Se mantendrá una altura del primer entepiso o planta baja de 4.50 metros, en el lado Sur del tramo de Francisco Villa a Ayuntamiento, correspondiente al sector cultural; los inmuebles actuales que no se ajusten a esta norma, deberán reestructurar su fachada de manera que visualmente se cumpla con la altura establecida aunque al interior se cuente con una altura diferente.

Los inmuebles de predios ubicados en el tramo de Francisco Villa a Ignacio López Rayón con zonificación CSH5 tendrán una altura máxima de 45 metros.

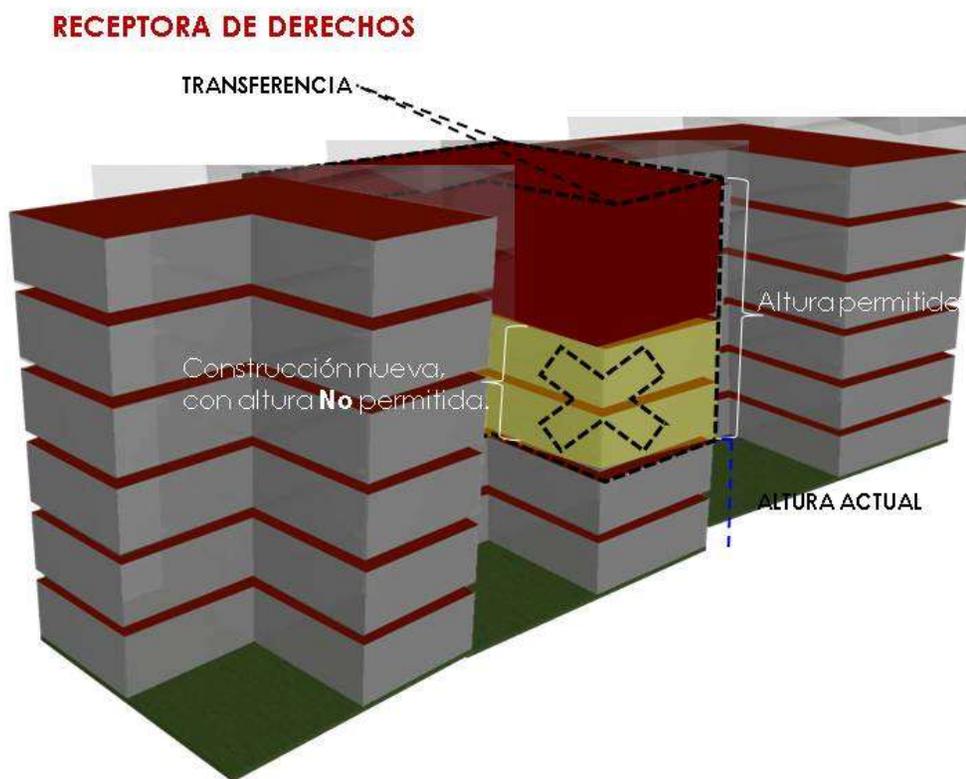


Los inmuebles de predios ubicados en el tramo de Ignacio López Rayón a Ayuntamiento con zonificación CSH4 tendrán una altura máxima de 20 metros.

Los propietarios de inmuebles ubicados en las zonificaciones CSH4 y CSH5 dentro del sector cultural deberán de procurar la construcción de la altura máxima de manera que se genere una altura homogénea.

Transferencia de Derechos de Desarrollo

Los propietarios de inmuebles ubicados dentro de las zonas receptoras de derechos que decidan realizar una construcción nueva, estarán obligados a construir con la altura permitida, de otra forma no se permitirá la construcción.



Estacionamientos

Los estacionamientos integrados a las edificaciones deberán construirse $\frac{1}{2}$ nivel por debajo del nivel de banqueta.

La fachada de los inmuebles dedicados a estacionamientos públicos y privados, deberán integrarse en diseño, material y continuidad a sus colindancias.

Todas las edificaciones con superficies iguales y mayores a $1,500 \text{ m}^2$ deberán contar con estacionamiento integrado.



Usos condicionados: Son aquellos que pueden generar algún tipo de incompatibilidad por su establecimiento en determinadas áreas de la zona, ya sea acerca de su ubicación, funcionamiento, especialidad, reiteración, discontinuidad o por estrategia de ordenamiento, por lo cual estarán sujetos a cumplir con las condiciones señaladas en la normatividad y demás normas y lineamientos contenidos en el presente Plan Parcial y su aprobación dependerá de la comprobación de que su uso no causará molestias y no impactará al medio urbano.



Normas Específicas

CORREDOR	CLAVE	SECCIÓN	NORMATIVIDAD
Sor Juana Inés de la Cruz	A-a	Periférico Manuel Ávila Camacho - Vía Gustavo Baz	Usos del suelo permitidos, sólo los relacionados a servicios financieros.
Sor Juana Inés de la Cruz	a-b	Vía Gustavo Baz-Roberto Fulton	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos recreativos.
Sor Juana Inés de la Cruz	c-d	Roberto Fulton-Francisco Villa	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios de restaurantes, bares, fondas, cafeterías, etcétera.
Sor Juana Inés de la Cruz	d-A'	Francisco Villa-Vallarta	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos culturales.
Roberto Fulton	B-B'	Mario Colín-Henry Ford	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos recreativos, de esparcimiento y preparación de alimentos. Únicamente se permitirá uso habitacional en niveles posteriores.
Ayuntamiento	C-C'	Mario Colín-Radial Toltecas	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos recreativos, de esparcimiento y preparación de alimentos. Únicamente se permitirá uso habitacional en niveles posteriores.
Av. Hidalgo	D-D'	Mariano Escobedo-Radial Toltecas	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos recreativos, de esparcimiento y preparación de alimentos. Únicamente se permitirá uso habitacional en niveles posteriores.
Felipe Berriozabal	E-E'	Presidente Benito Juárez-Perímetro de la zona de ferrocarriles	Usos del suelo permitidos en planta baja, sólo los relacionados a comercios, servicios y equipamientos recreativos, de esparcimiento y preparación de alimentos. Únicamente se permitirá uso habitacional en niveles posteriores.



Lineamientos de Imagen Urbana

Fachadas

Acabados: Se propiciará la reestructuración de fachadas con elementos característicos de estilo moderno; los acabados serán de aplanado liso y deberán cumplir con la paleta de colores establecida; se podrán incorporar detalles de piedras en máximo 20% de la fachada con materiales como: cantera blanca, café o galarza, adoquín tipo santo tomas, textura de laja de piedra arenisca y piedra laja o ecopiedra.

Mantenimiento: Se deberá mantener limpia y en buenas condiciones la fachada y colindancias (laterales y fachada posterior) procurando aplicar productos antigrafiti para evitar el constante repintado.

Los propietarios estarán obligados a pintar por lo menos una vez al año o más veces de ser necesario para evitar el deterioro de la pintura.

Las fachadas con detalles de piedras o acabados especiales deberán limpiarse cada año y reemplazar las piezas deterioradas o faltantes en el transcurso de máximo un mes a partir de ser detectado el daño.

Las fachadas con muros verdes deberán tener constante mantenimiento según sea necesario.

Instalaciones: Las acometidas de alimentación domiciliar de luz, agua, teléfono y gas deberán estar ocultas e integradas a la fachada dentro de nichos de modo que no se perciban visualmente.

Las instalaciones de aire acondicionado deberán ser ubicadas en la fachada posterior siempre y cuando está no de hacia la vía pública.

Los inmuebles cuya totalidad de fachadas den hacia la vía pública, deberán ubicar las instalaciones de aire acondicionado al interior del inmueble o en la azotea.

Paleta de colores

Todas las fachadas que integran el centro urbano a excepción del primer cuadro del centro histórico deberán cumplir con la siguiente gama de colores para fachadas:



El primer cuadro se sujetará a la paleta de colores vigente, establecida para el centro histórico.

Balcones y vanos

Los balcones podrán sobresalir de la fachada siempre y cuando estos mantengan el alineamiento del predio sin invadir por ningún motivo la vía pública.

Podrán utilizarse materiales de concreto, vidrio color natural o acero inoxidable; queda prohibida la utilizaciones de balaustres.

Los vanos deberán ser cuadrados o rectangulares.

No se podrán utilizar vidrios tipo espejo.

Techumbres e instalaciones en azoteas

Las techumbres deberán ser planas y podrán tener acabados o detalles que sobresalgan máximo 30 cm, como cornisas o molduras.

Las instalaciones en azoteas se deberán ubicar al centro o fondo de la construcción de manera que no se aprecien desde la fachada principal.



INSTALACIONES PERMITIDAS AZOTEA OCULTAS O SEMIOCULTAS



Deberán estar ocultas con muros que las disimulen de hasta 1.80 m al centro o al fondo de la construcción, los cuales deberán ser de las mismas características que la fachada.

Queda estrictamente prohibida la colocación de anuncios espectaculares y cualquier otra instalación con estructuras que sobresalgan del medio nivel o 1.80 m.

Para propiciar las azoteas verdes se permitirá que la vegetación tenga una altura de hasta 2.50 m.



Vegetación en fachadas, bardas y azoteas

Toda fachada deberá incorporar un elemento de vegetación en los balcones, terrazas o como muros verdes.

Los muros verdes ocuparán un mínimo de 15% de la fachada.

Se podrá utilizar el 100% de los techos como azoteas verdes.

Todas las bardas existentes y nuevas deberán integrar vegetación en al menos un 10% o como cascada en todo el perímetro.



Bardas y cercas

Se podrán construir bardas o cercas en predios cuyas construcciones estén remetidas al menos 3 metros del alineamiento.

La altura de bardas y cercas será de máximo 2.50 m.



Las bardas deberán ser de materiales, acabados y colores iguales a las fachadas de la edificación y deberán integrar vegetación.

Los predios con bardas o cercas perimetrales que no tengan construcciones deberán cumplir con las características de colores acabados y vegetación establecidos para las fachadas.

Las cercas podrán ser únicamente de vegetación.

Los propietarios de predios con bardas existentes estarán obligados a cumplir con lo establecido en los puntos anteriores, así como dar mantenimiento a bardas y cercas según lo requiera sin dejar de atender cualquier daño o deterioro por más de un mes.

Los propietarios que incumplan con los puntos anteriores serán acreedores a una sanción establecida por las autoridades encargadas de mantener la imagen urbana.



Iluminación exterior de inmuebles

La iluminación exterior deberá estar dirigida hacia los accesos, áreas de terrazas, balcones de los inmuebles y anuncios publicitarios.

Deberá ser luz blanca de bajo voltaje.

Las azoteas verdes podrán contar con iluminación con luz amarilla o ambar de bajo voltaje dirigidas a la vegetación.

Queda prohibida la iluminación de tipo fluorescente, neón o de vapor de mercurio.



Anuncios publicitarios

Se permitirán únicamente los anuncios de fachada o bardas, adosados o integrados.

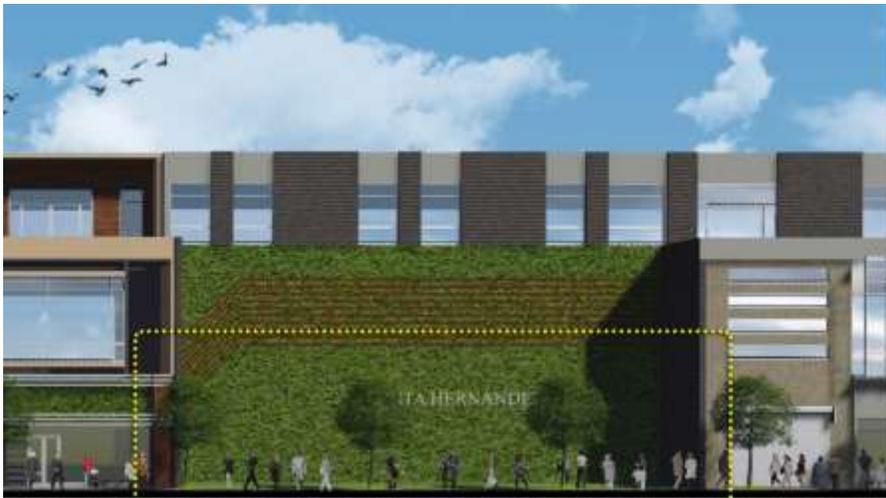
Los predios que cuenten con bardas solo podrán ubicar el anuncio en un solo sitio ya sea en fachada o en barda.

Se podrá integrar de uno a dos anuncios por inmueble.

Los anuncios de tipo adosado, deberán utilizar letreros sin placa, elaborados con acero inoxidable en color natural.

El tamaño de los anuncios será de 50 centímetros de altura y la fuente de los letreros será tipo Times New Roman.

Los anuncios de fachadas deberán ubicarse arriba del acceso principal de la fachada, dejando un espacio entre el límite superior del acceso y letrero de 30 cm. Los anuncios en bardas se ubicarán a una altura de 1.50 metros desde nivel de banqueta.



Pavimentos



Los pavimentos deberán diferenciarse según el uso de la vía pública.

Las banquetas de circulación peatonal serán de hormigón o concreto estampado en color gris oscuro, formando bloques de losas desmontables, con jaladeras ocultas en cada bloque para su fácil desmonte, las cuales se deberán ubicar en el límite del lindero del predio para no obstaculizar el libre tránsito.

Las rampas de minusvalidos tendrán destacado el señalamiento sobre el piso con concreto en color blanco.

La banqueta para uso comercial será de concreto estampado con diseño diferente al de la banqueta de tránsito peatonal.

La ciclovia tendrá una cubierta de hormigón textura en color natural con el señalamiento sobre el piso en color negro o blanco.

El arroyo vehicular deberá tener un recubrimiento de concreto hidráulico.

Los cruces peatonales se distinguirán por un recubrimiento de adocreto color gris.



Infraestructura

La infraestructura deberá ser subterránea.

Los ductos deberán tener el diámetro necesario con divisiones interiores para integrar en el mismo las redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado.

Los ductos deberán tener losas desmontables para facilitar el mantenimiento de las redes.



Mobiliario Urbano

Se deberán integrar en toda la vía pública contenedores de basura con al menos tres elementos para la separación de residuos sólidos; estos deberán ser ubicados entre la banqueta para tránsito peatonal y la banqueta para uso comercial con una distancia entre cada grupo de 10 metros.

Deberán colarse bolardos entre la ciclovía y el área comercial.

Se deberán instalar soportes para bicicletas en grupos de 5 en el área comercial.

Deberán instalarse bancas en la zona comercial ubicadas con una distancia de 5 metros entre cada una.

Las casetas telefónicas deberán estar ubicadas en las esquinas de cada cuadra.

Se deberán instalar mapas urbanos entre la banqueta de tránsito peatonal y la banqueta para uso comercial.

Se deberán instalar Kioscos homogéneos contruidos con acero inoxidable, con una dimensión máxima de 2 x 2 metros.

Se deberán incorporar macetones con vegetación verde y floral entre la banqueta de tránsito peatonal y la banqueta para uso comercial.





Elementos escultóricos

Se destinará un espacio dentro de la banqueta con uso comercial para la instalación de exposiciones temporales de esculturas.

4.4.4. Áreas de Actuación

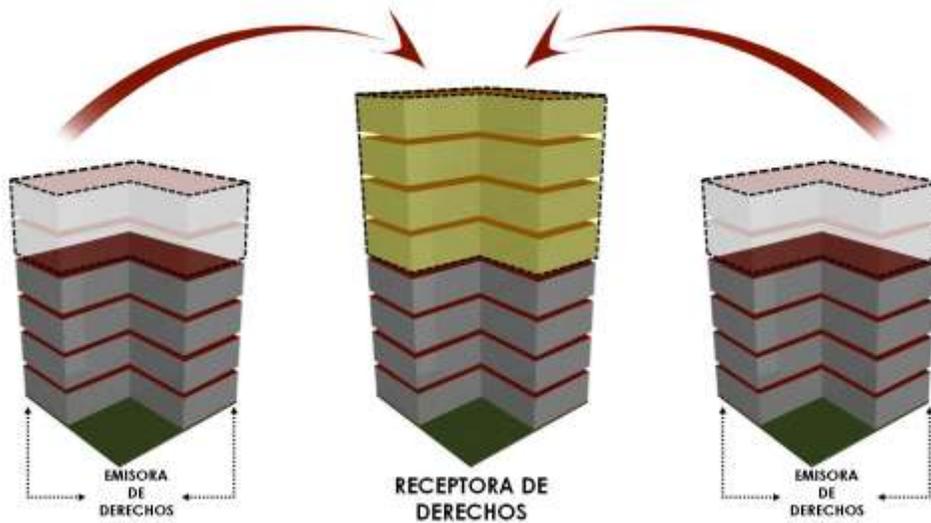
4.4.4.A. Áreas de Transferencia de Derechos de Desarrollo

Para revitalizar el Centro Urbano Regional, éste se convertirá en una zona de incremento de potencial constructivo bajo una normatividad que propicie la homogeneidad en alturas de acuerdo a la zonificación propuesta. El esquema de transferencia de derechos de desarrollo permitirá ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le corresponden a un predio a favor de otro, sujetándose a la normatividad establecida para cada zona; constituye además un mecanismo para fomentar e implementar las acciones derivadas de las políticas propuestas, de rescate, reciclamiento regeneración y redensificación urbana, a través de una mejor distribución de los potenciales de edificación.

Este esquema es aplicable a la totalidad del Centro Urbano Regional.



ILUSTRACIÓN 21 TRANSFERENCIA DE DERECHOS



Fuente: Elaboración propia

.1.1.1. Áreas Emisoras de Derechos de Desarrollo

Son aquellas que se encuentran limitadas por el mantenimiento del entorno urbano. Esta zona tiene capacidad para transferir 2,044,677 m² de derechos.

.1.1.2. Áreas Receptoras de Derechos de Desarrollo

Las zonas que por sus condiciones y localización son susceptibles al incremento de densidad. Esta zona requiere de 4,471,838 m² para lograr el escenario estratégico

.1.1.3. Áreas con Potencial de Reciclamiento y Receptoras de Derechos de Desarrollo

Son aquellas factibles de regeneración urbana con potencial de rentabilidad para el impulso de nuevos proyectos.

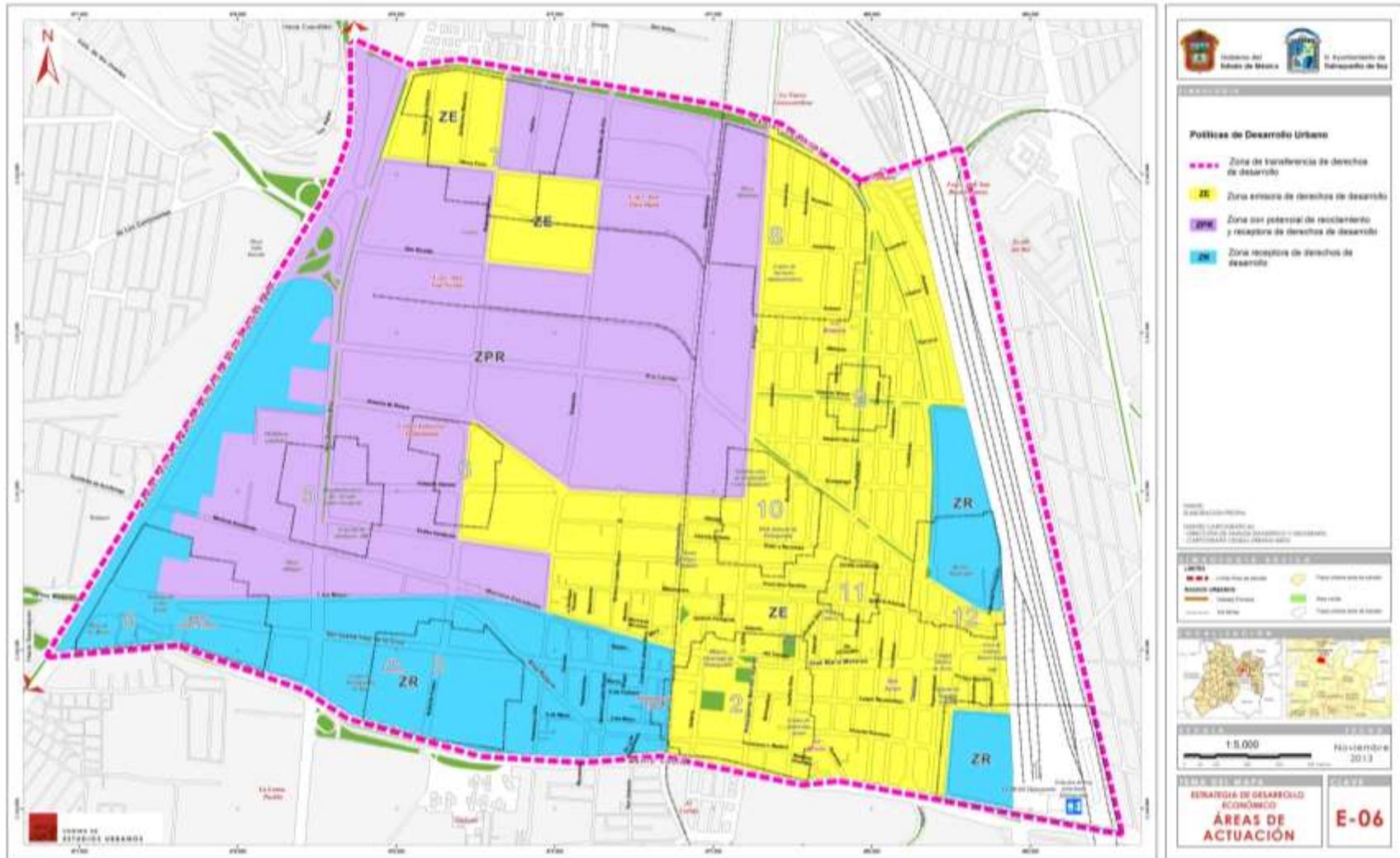
Como parte de la estrategia general en el punto 4.2.4 del presente documento, se plantean 5 zonas estratégicas con las que se va a dar a conocer el nuevo Centro Urbano Regional; luego entonces a continuación se presenta la superficie de emisión y/o recepción de derechos de desarrollo de cada una de las zonas:

Zona	Superficie de Emisión de Derechos (m ²)	Superficie de Recepción de Derechos (m ²)
Tlaine Digital	1,132,129	1,430,812
Tlaine Comercial	126,665	1,299,756
Tlaine Nueva Vida	457,846	-----
Tlaine Corporativa	-----	1,741,270
Tlaine Histórico	328,037	-----
Total	2,044,677	4,471,838

Fuente: Elaboración propia



ILUSTRACIÓN 22 ÁREAS DE ACTUACIÓN



Fuente: Elaboración propia.



4.5. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD

Con la finalidad de garantizar una excelente movilidad en el CUR, la estrategia está enfocada en lograr que la población acceda a una completa y diversificada red de vías y medios de transporte que les permita realizar sus actividades en distancias cortas de manera eficaz.

La propuesta de movilidad parte de jerarquizar la utilización de las vías de comunicación, siendo el peatón el principal, en segundo el transporte no motorizado, en tercer lugar el transporte público y por último el automóvil.

Como segundo paso, se proyecta el diseño de calles amables para el peatón, la integración de ciclovías como los principales ejes de movilidad local, la reorganización de las redes de transporte público, de carga industrial y particular. Es fundamental implementar estrategias que modifiquen el comportamiento de viaje de la población – principalmente, la utilización del automóvil – para que de manera gradual, los traslados en el CUR sean a pie, en transporte no motorizado y público (tanto local como suburbano).

Sin embargo, la movilidad del CUR no sólo depende de la transformación de las vías y medios de transporte, parte de una estrategia integral con usos del suelo. La diversificación de actividades habitacionales, comerciales, de servicios, empleos, equipamientos e infraestructuras y la conformación de nodos urbanos, son elementos inherentes a los traslados que tenga que realizar una persona, pues entre más cercanos estén los lugares donde realizan sus actividades y necesidades, las opciones de transporte podrán reducirse a medios accesibles, eficientes y ecológicos.



ILUSTRACIÓN 23 MOVILIDAD URBANA DE LA CIUDAD DE WILANOW, VARSOVIA Y HAMMERBE, STOCKHOLM



Fuente: Archivo fotográfico 2013.

La estrategia de movilidad para el CUR se compone de 5 conceptos que integran tanto el desarrollo urbano como los medios de transporte. A saber:

- *Zonas estratégicas*
- *Nodos urbanos*
- *Corredores verdes (ciclovías y calles semipeatonales y peatonales)*
- *Centros de transferencia modal (Cetram)*
- *Redes de transporte*

4.5.1. Zonas estratégicas

Se trata de áreas seleccionadas en donde existe una óptima mezcla y balance de usos habitacional, mixto, comercial, servicios, industrial, equipamientos y áreas verdes. De zonas con normatividad diferenciada para construir y densificar, de tal modo que se logre compactar el desarrollo urbano que a su vez se traducirán en trayectos cortos de la vivienda al trabajo o por centros de educación, salud, abasto, etcétera.

4.5.2. Nodos urbanos

Son los puntos estratégicos donde se promueven las caminatas y uso de bicicletas dado que una persona podrá acceder a comercios, servicios, espacios recreativos, medios de transporte, centros de trabajo, etcétera dada la cercanía, seguridad, convivencia y actividades a nivel de calle que se impulsará en cada nodo.



4.5.3. Corredores verdes

Son calles, corredores con preferencia peatonal y semipeatonales, ciclovías o avenidas que primordialmente cumplirán con la función de conectar -a diferentes escalas- el CUR, las zonas estratégicas y los nodos urbanos.

Los corredores verdes se presentan en dos proyectos particulares, uno es el Proyecto Integral de Movilidad y el otro contempla corredores con preferencia peatonal y semipeatonales.

El Proyecto Integral de Movilidad (PIM) se basa en introducir un sistema de transporte urbano individual que sea complementario al transporte público masivo de Tlalnepantla y de la Zona Metropolitana. Mediante el uso de la bicicleta se podrán realizar viajes cortos (menores a 5km o 30 minutos).

Entre las ventajas de este sistema de transporte urbano, se pueden mencionar las siguientes:

- *Es un medio de transporte rápido y flexible en distancias cortas.*
- *Es un medio de transporte que se puede complementar con el transporte público de autobuses y tren suburbano.*
- *Es una forma económica, saludable, limpia y eficiente de movilidad urbana.*
- *Es un transporte sustentable que utiliza menos espacio de las vías públicas y contribuye a mejorar la fluidez del tránsito local.*

Si bien, es un transporte que brinda amplias ventajas, también presenta elementos en contra que deberán considerarse, como por ejemplo:

- *Es un medio de transporte dirigido principalmente con fines turísticos.*
- *Aún no existe una cultura vial hacia el ciclista y del ciclista para circular en las vías públicas.*
- *Es mínima la infraestructura existente para este transporte en las ciudades y principales medios de transporte público.*

El PIM, contempla la introducción de un sistema de módulos de préstamo de bicicletas que se ubicarían en las esquinas de las principales calles y avenidas donde se prevé la delimitación de carriles exclusivos para la circulación de bicicletas.

Sobre estas vialidades, se integrarán cicloestaciones que se localizarán a una distancia máxima de 300 m entre una y otra donde los usuarios podrán acceder al préstamo de una bicicleta para desplazarse.

Estas bases se ubicarán en los siguientes cruces.

- *Toltecas y Felipe Berriozábal*
- *Mario Colín y Ayuntamiento*
- *Mario Colín y Roberto Fulton*
- *Vallarta y Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Av. Hidalgo y Atenco*
- *Av. Hidalgo y Río Lerma*
- *Ayuntamiento y Río Lerma*
- *Valle de Bravo y Radial Toltecas*



- *Francisco Villa y Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Roberto Fulton y Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Vía Gustavo Baz y Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Glorieta de Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Vía Gustavo Baz y Emilio Cárdenas*
- *Emilio Cárdenas y Tenayuca*
- *Filiberto Gómez y Tenayuca*
- *Mariano Escobedo y Av. Hidalgo*
- *Emilio Cárdenas y Av. Hidalgo*
- *Emilio Cárdenas y Toltecas*
- *Teotihuacán y Río Lerma*
- *Atenco y Radial Toltecas*
- *Ayuntamiento y San Nicolás*
- *Tenayuca y San Nicolás*
- *Vía Gustavo Baz y San Nicolás*
- *Vía Gustavo Baz y Henry Ford*
- *Fernando Montes de Oca y Henry Ford*
- *Ayuntamiento y Henry Ford*
- *Acolman y Teotihuacán*
- *Acambay y Av. Hidalgo*
- *Acambay y Radial Toltecas*
- *Roberto Fulton y Mariano Escobedo*
- *Roberto Fulton y Radial Toltecas*

ILUSTRACIÓN 24 EJEMPLOS DE CICLOVÍAS



Fuente: Archivo fotográfico 2013.

El ancho de las ciclovías varía entre 1.5 m – 2.5 m, estas medidas están en función del tipo de carril ya sean unidireccionales o bidireccionales. Lo recomendable es que en calles y avenidas los carriles sean de un solo sentido (de la circulación vehicular) y únicamente en camellones, áreas verdes, derechos de vía, cauces o zonas federales sean de dos sentidos.

El préstamo de las bicicletas es previa inscripción del usuario al servicio de transporte, en donde se realiza la inscripción, se hace un pago anual o temporal y posteriormente se le asigna una tarjeta mediante la cual, en las cicloestaciones podrá tomar una bicicleta que deberá devolver o volver a solicitar el servicio en un lapso de 45 minutos.

La delimitación de ciclovías por lo general se realiza mediante balizamiento, aunque en ocasiones es necesaria el tendido de la vialidad según su localización y el confinamiento físico que evitan ser invadidas por automóviles.

Para el caso en que una persona cuente con bicicleta, esta tendrá la facilidad de encontrar espacios designados para aparcarlas tanto en las cicloestaciones, como en los estacionamientos públicos, así mismo, se deberá reglamentar y normar la disposición de estos sitios junto los requerimientos de estacionamientos en edificios y espacios públicos, equipamientos, condominios habitaciones, centros de trabajo, etcétera.



ILUSTRACIÓN 25 ESTRATEGIA DE MOVILIDAD



Fuente: Elaboración propia.



La integración de la infraestructura y equipamientos para un medio de transporte como lo es la bicicletas que si bien es eficiente y ecológico, también lo es vulnerable en un entorno urbano predominado por el automóvil, debe de ir necesariamente acompañado de un fomento de la cultura ciclista, con manuales y normas de utilización de la bicicleta tanto para ciclistas como para automovilistas, además de campañas de capacitación e informativas del Reglamento de Tránsito, haciendo referencia a los derechos y obligaciones de los diferentes tipos de conductores.

El PIM no sólo se enfoca en la integración de bicicletas como la opción de movilidad para el CUR, pues tiene sus limitaciones, por tal motivo, es importante transformar y promover un transporte público de calidad, eficiente y limpio; que asegure un servicio frecuente, rápido, y directo; distribuido de tal manera que sea de fácil acceso (caminando o pedaleando) y cercano a las zonas habitacionales, de trabajos y servicios.

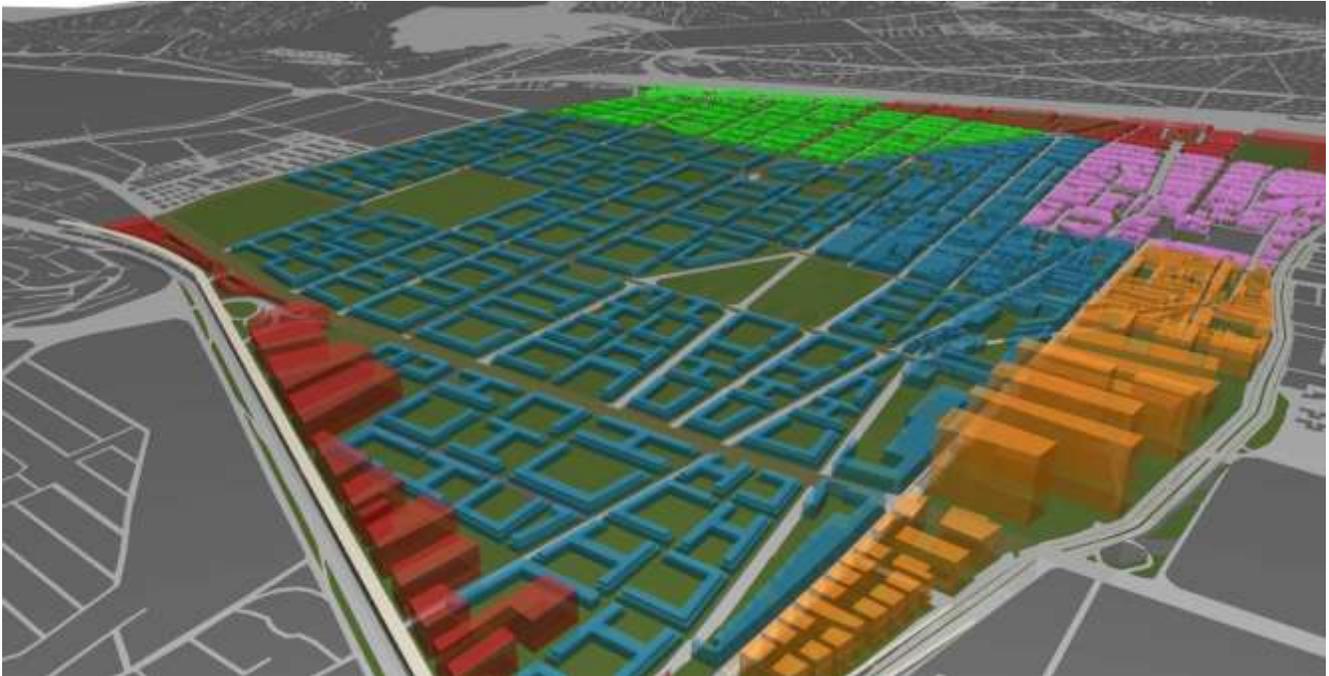
Los corredores estratégicos con preferencia peatonal y semipeatonales consideran la calle de Roberto Fulton, avenida Sor Juana Inés de la Cruz y la calle Felipe Berriozábal. Estos se proyectan como tres ejes estratégicos para la articulación y revitalización del CUR, en donde se aglutinarán diferentes usos como el habitacional, comercial, servicios y equipamientos de carácter regional y local.

Los corredores corresponden a una estructura de integración de los diferentes nodos urbanos y al fomento de espacio públicos de convivencia, atractivo turístico y movilidad de la población y visitantes del CUR.

El Corredor Sor Juana Inés de la Cruz recorre la parte poniente del CUR, va de la calle Vallarta a Periférico Manuel Ávila Camacho, en donde se visualiza como un eje diversificado en usos y tipologías de los inmuebles. Aquí se da prioridad y jerarquía a la movilidad del peatón con calles amplias, se integran ciclovías además de un servicio de transporte como ciclotaxis. No obstante, también se contempla la circulación de automóviles para tránsito local, por lo cual, se consideran nuevos estacionamientos, además de los existentes para que en la medida de lo posible, los autos tengan un bajo porcentaje de ocupación en el corredor.



ILUSTRACIÓN 26 CORREDOR SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ



Fuente: Elaboración propia.

El eje de Sor Juana se fragmenta en 5 secciones temáticas, a saber:



- *Puerta Tlalnepantla.* Este tramo va del Periférico Manuel Ávila Camacho a la intersección de Sor Juana Inés de la Cruz y Mario Colín. Esta sección se destinará para el emplazamiento de un edificio monumental que albergará usos habitacional, comercial, servicios y oficinas, además de priorizar en áreas verdes. La altura máxima calculada para el edificio insignia del corredor y del CUR es de 135 metros.



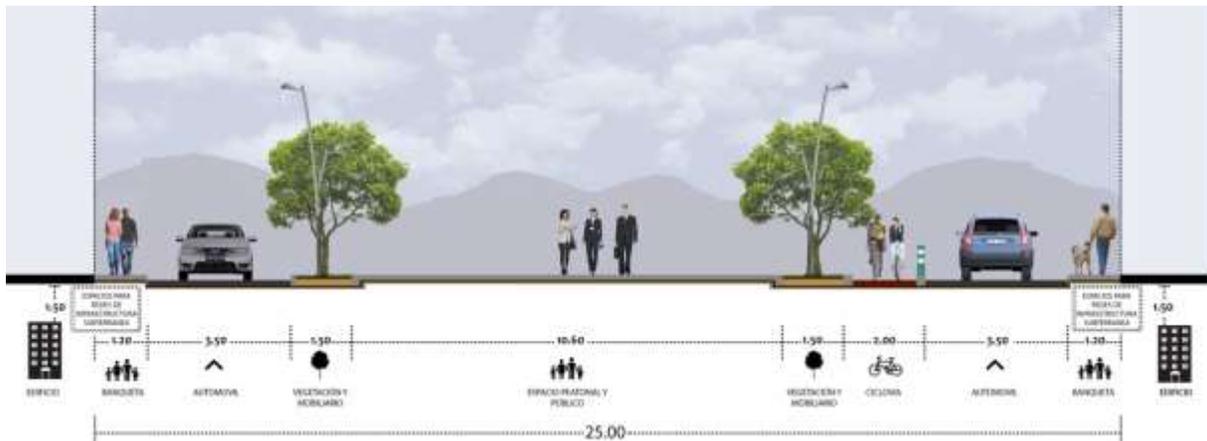
ILUSTRACIÓN 27 PUERTA TLALNEPANTLA



• Elaboración propia.

- *Sector Corporativo. Recorre el tramo entre la Puerta de Tlalnepantla y Vía Gustavo Vas, la sección vial de este sector será de 25 m, los cuales se distribuirán en banquetas de cada paramento de 1.2 m; dos carriles de circulación de 3.5 m; dos camellones centrales de 1.5 m, un ciclo carril de 2 m y un corredor peatonal de 10.6 m.*

FIGURA 1 SECTOR CORPORATIVO

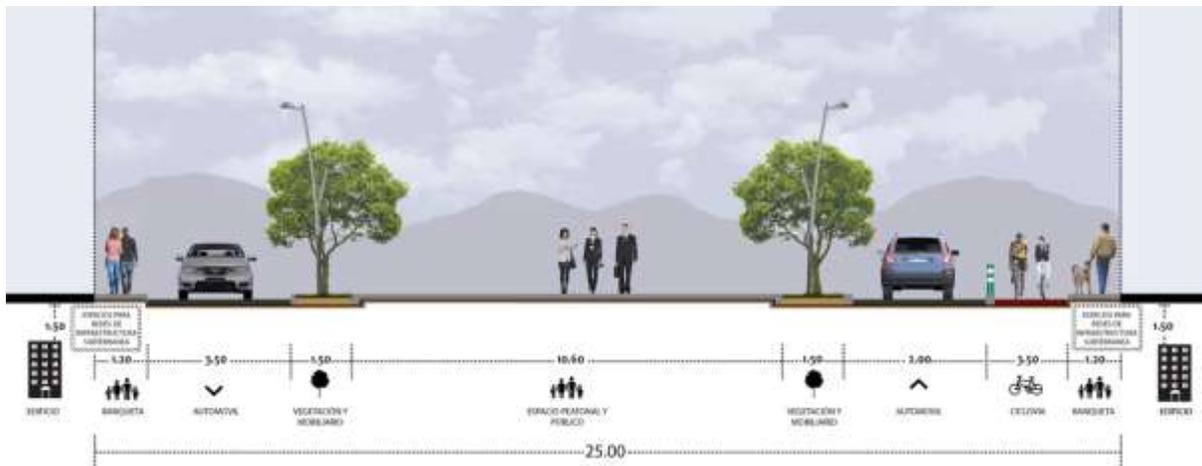




Fuente: Elaboración propia.

- *Sector Recreativo. Esta sección va de Vía Gustavo Bas a Roberto Fulton, aquí la sección vial es de 25 metros y dará continuidad al diseño del sector Corporativo, en donde las calles son de 1.2 m; los carriles de circulación vehicular de 3.5 m; los camellones de 1.5 m, una ciclovía de 2 m y el corredor peatonal de 10.6 m.*

FIGURA 2 SECTOR RECREATIVO





Fuente: Elaboración propia.

- *Sector Gastronómico. Va de la calle Roberto Fulton a Francisco Villa, en esta sección el diseño de la sección vial varía con respecto a los anteriores pues si bien se mantienen los 25 metros de ancho, las banquetas se amplían 4 m, de los cuales, 2.8 m se destinan para mobiliario de restaurantes y descanso; habrá dos cintillos verdes de 0.5 m; dos carriles de circulación vehicular de 3 m; tres camellones de 0.5 m y un ciclocarril de 2 m.*



FIGURA 3 SECTOR GASTRONÓMICO

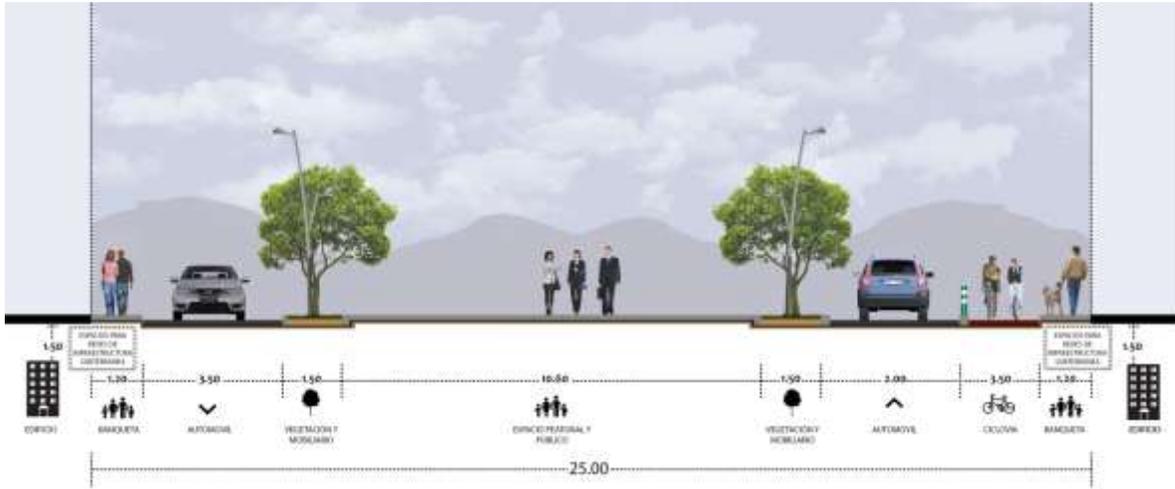


Fuente: Elaboración propia.

- Sector Cultural. Recorre el tramo entre la calle Francisco Villa hasta la Plaza Gustavo Baz, la sección vial es de 21 m.



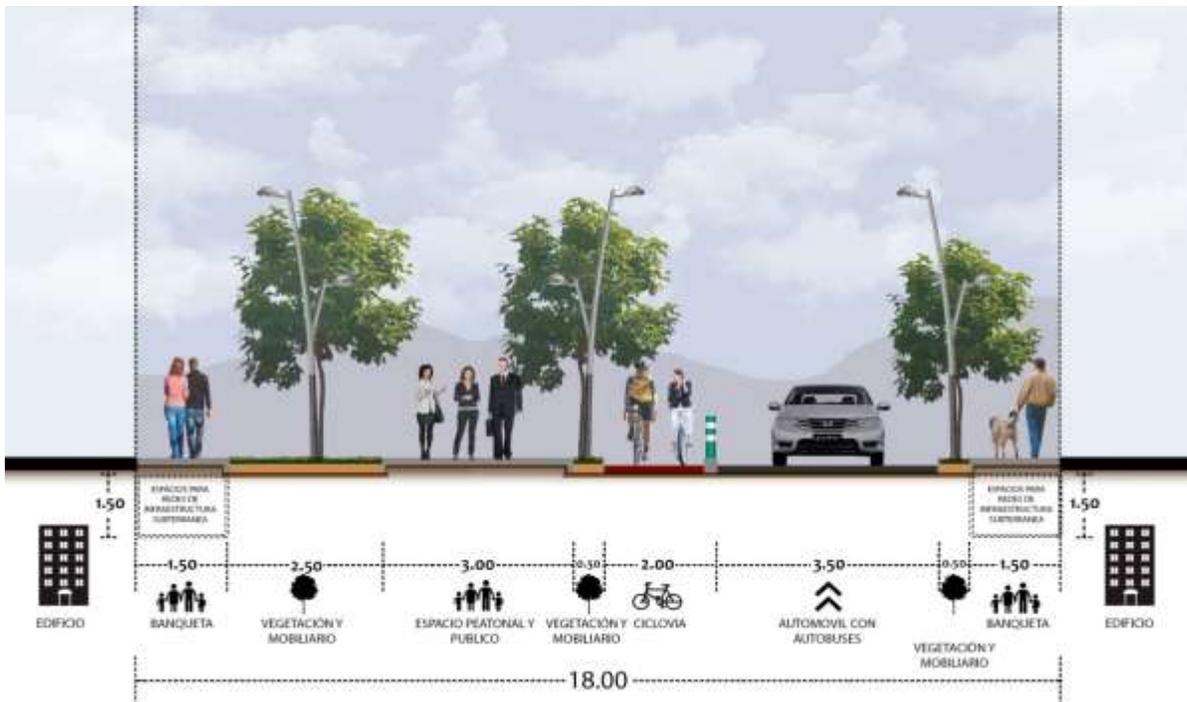
FIGURA 4 SECTOR CULTURAL



Fuente: Elaboración propia.

- Por su parte, el Corredor Felipe Berriozábal recorre la parte oriente del CUR que va de la Av. Presidente Benito Juárez a las vías del Ferromex, funcionará como eje articulador de la Plaza Gustavo Bas y la Plaza Integral La Favorita, principal punto intermodal del transporte público. La sección de este corredor es de 18 m, donde las banquetas serán 1.5 m, el corredor peatonal de 3 m, camellones de .50 m, ciclovia de 2 m de ancho y una vialidad de 3.50 m.

FIGURA 5 CORREDOR PEATONAL FELIPE BERRIOZÁBAL

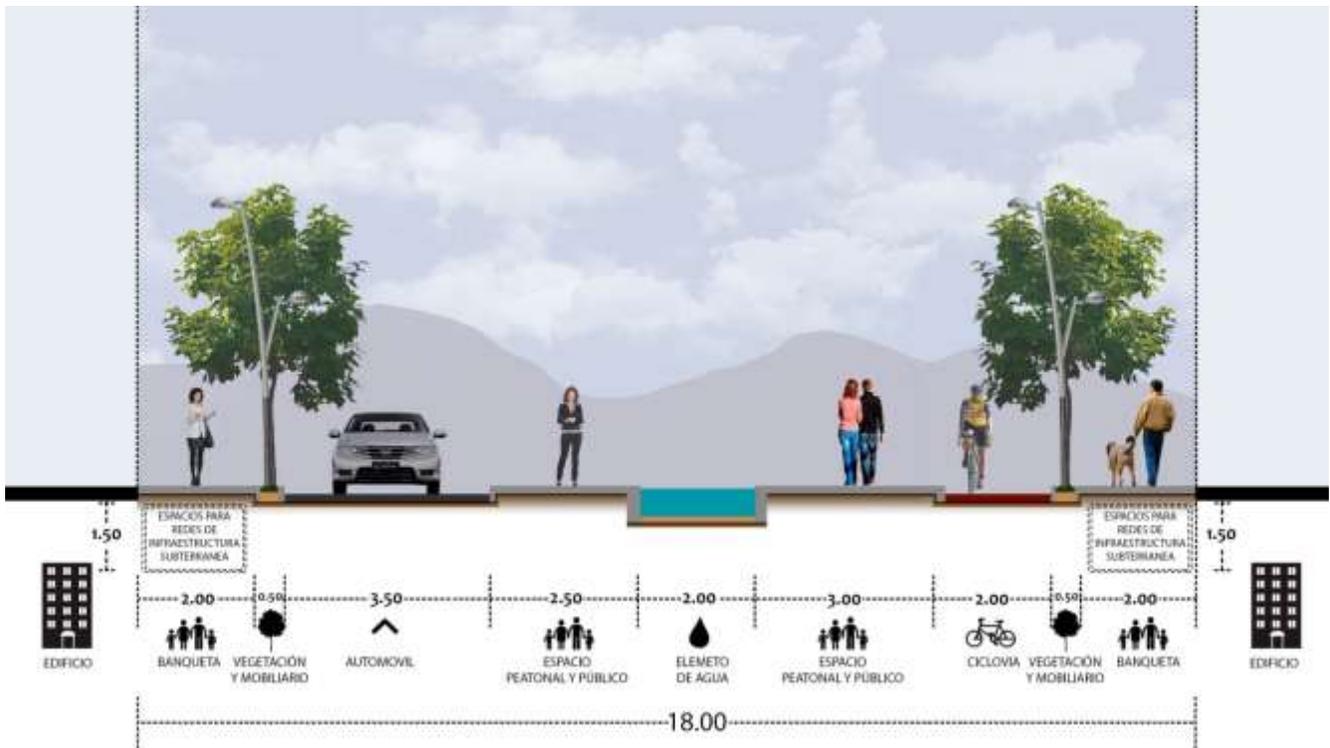


Fuente: Elaboración propia.



- *La calle de Roberto Fulton, se proyecta como un eje articulador de las tres grandes áreas verdes del CUR; sobre este corredor estratégico, se podrá disfrutar de un espacio público donde se promueva la caminata, donde podrán disfrutarse de actividades en plantas bajas y a nivel calle, que donde se promueva la vivienda en plantas altas para la convivencia y seguridad de la población.*

FIGURA 6 CORREDOR ROBERTO FULTON



Fuente: Elaboración propia.

4.5.4. Centros de Transferencia Modal (Cetram)

Los Cetram son espacios físicos que forman parte de la infraestructura vial donde confluyen diversos modos de transporte terrestre de pasajeros (individual, colectivo y masivo) destinados a facilitar el transbordo de personas de un modo a otro.

El CUR actualmente cuenta con el Cetram de Tlalnepantla donde se agrupan diversas rutas de transporte público y la estación del tren suburbano Tlalnepantla, además de contar con un espacio destinado para el aparcamiento de bicicletas que por lo regular luce saturado.

Ante tal situación, se propone en primer lugar, promover la transformación del actual Cetram por uno de mayor alcance y mejor calidad de servicios. En segundo, es de suma importancia localizar un mayor número de estos centros, por lo que se plantea dotar al CUR con otros cuatro.

De estos 5 Cetram, se distinguirían en dos tipos:



- *El Centro de Transferencia Multimodal; que corresponde al actual y donde se proyecta como un complejo donde se ubiquen las actuales rutas de transporte público, la estación del tren suburbano y se complemente con estaciones de préstamo de bicicletas, estacionamientos (de autos y bicicletas), comercios, servicios y equipamientos deportivos, culturales y de esparcimiento; y*
- *Los Centros de Transferencia Modal donde únicamente se localizarían bases de transporte público, estacionamientos (para autos y bicicletas) y estaciones para la renta de bicicletas.*

ILUSTRACIÓN 28 EJEMPLOS DE CENTROS DE TRANSFERENCIA MODAL



Fuente: Elaboración propia.

4.5.5. Transporte público y vías de comunicación

La propuesta de transporte público para el CUR, es la de promover el cambio de unidades actuales (microbús y autobús) por medios compactos, ecológicos y eficientes. Para ello, es pertinente la realización de un estudio que determine el número de personas, el tipo de unidades y el volumen de las mismas que se requerirían para cubrir la demanda actual.

Adicionalmente a la introducción de unidades de transporte compactas, se plantea complementar y diversificar la movilidad masiva de personas con medios rodados como ciclotaxis, los cuales son ideales para trasladar un grupo de 3 a 5 personas en distancias cortas.



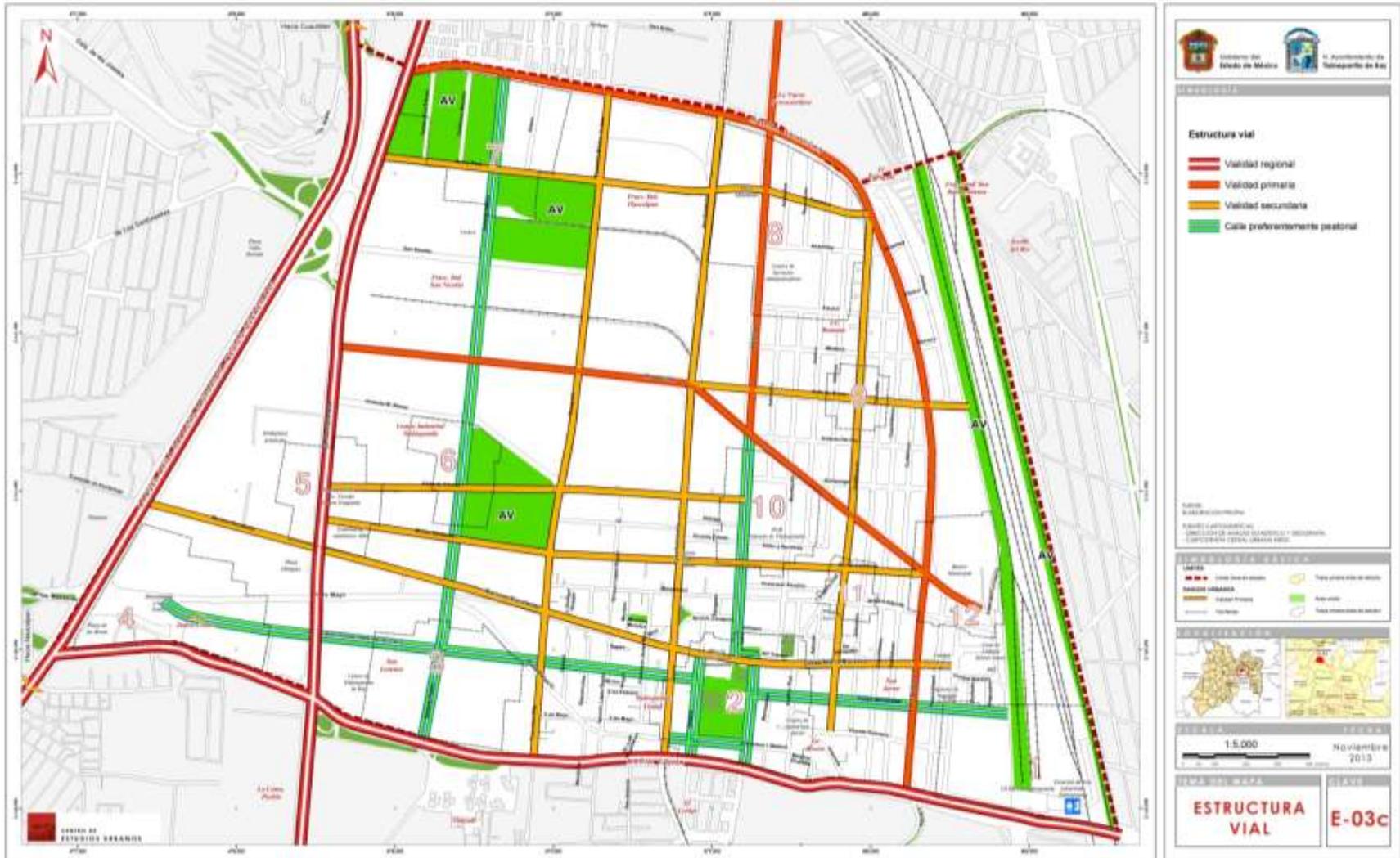
ILUSTRACIÓN 29 ESTRATEGIA DE TRANSPORTE



Fuente: Elaboración propia.



ILUSTRACIÓN 30 ESTRATEGIA ESTRUCTURA VIAL



Fuente: Elaboración propia.



ILUSTRACIÓN 31 EJEMPLOS DE ALTERNATIVAS DE TRANSPORTE PÚBLICO



Fuente: Elaboración propia.

Las vialidades enlazarán las zonas estratégicas, los nodos urbanos y serán los ejes de comunicación por donde circulará el peatón, los medios de transporte no motorizados, los transportes públicos, de carga y los automóviles.

La estructura vial para el CUR se compone de la siguiente forma:

Vialidades regionales:

- *Mario Colín*
- *Vía Gustavo Baz*
- *Periférico Manuel Ávila Camacho*

Vialidades primarias:

- *Río Lerma*
- *Av. Hidalgo, sección de Río Lerma-Radial Toltecas*
- *Radial Toltecas*

Vialidades secundarias:

- *José M. Morelos*
- *Mariano Escobedo*
- *Emilio Cárdenas*
- *Filiberto Gómez*
- *Valle de Bravo*
- *Henry Ford*
- *Acolman*
- *Francisco Villa*
- *Tenayuca*
- *Ayuntamiento*

Calles con preferencia para el peatón y semipeatonales:

- *Roberto Fulton*
- *Corredor Sor Juana Inés de la Cruz*
- *Felipe Berriozábal*
- *Av. Hidalgo, sección de Mario Colín-Río Lerma*



- *Teotihuacán*

Calles de tránsito local:

- *Riva Palacio*
- *Del Trabajo*
- *Aldama*
- *Antonio M. Rivera*
- *Acambay*
- *Ignacio López Rayón*
- *Vallarta*
- *Presidente Benito Juárez*
- *Hidalgo*
- *Porfirio Díaz*
- *Revolución*
- *Iztaccíhuatl*

Sobre la estructura vial, se integrarán los proyectos que ayuden a dinamizar la conectividad del Centro como el Proyecto Integral de Movilidad (servicio de bicicletas), la reorganización de los derroteros del transporte público y transporte de carga y el acondicionamiento de tres corredores estratégicos (uno con preferencia peatonal y dos corredores semipeatonales).

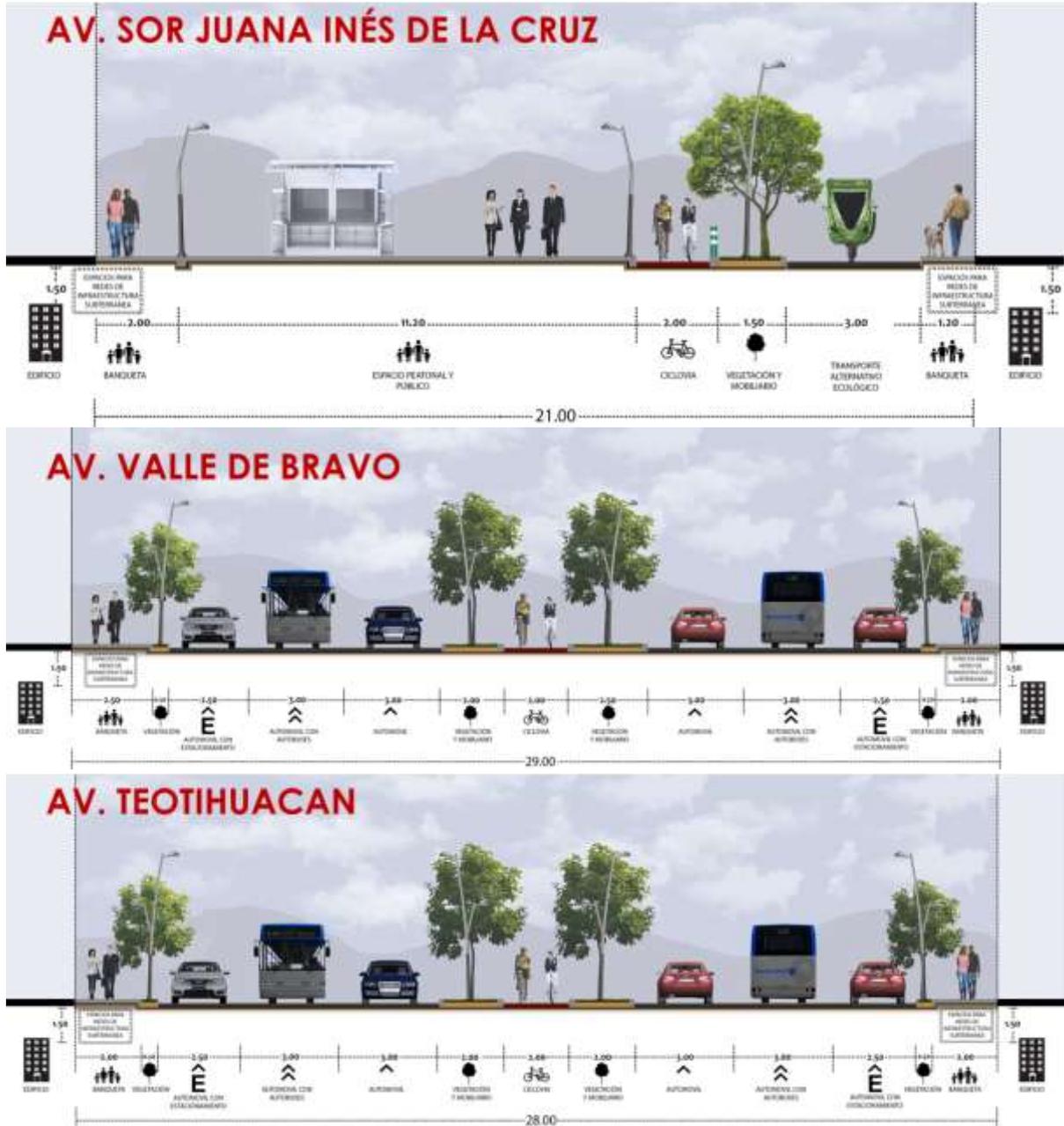
Las propuestas vial y de movilidad, requieren del rediseño de las secciones viales por donde circularán los peatones, ciclistas y transporte público no motorizado como ciclotaxis; así como del emplazamiento de nuevos Cetram y estacionamientos públicos con capacidad y lugares disponibles para autos y bicicletas.

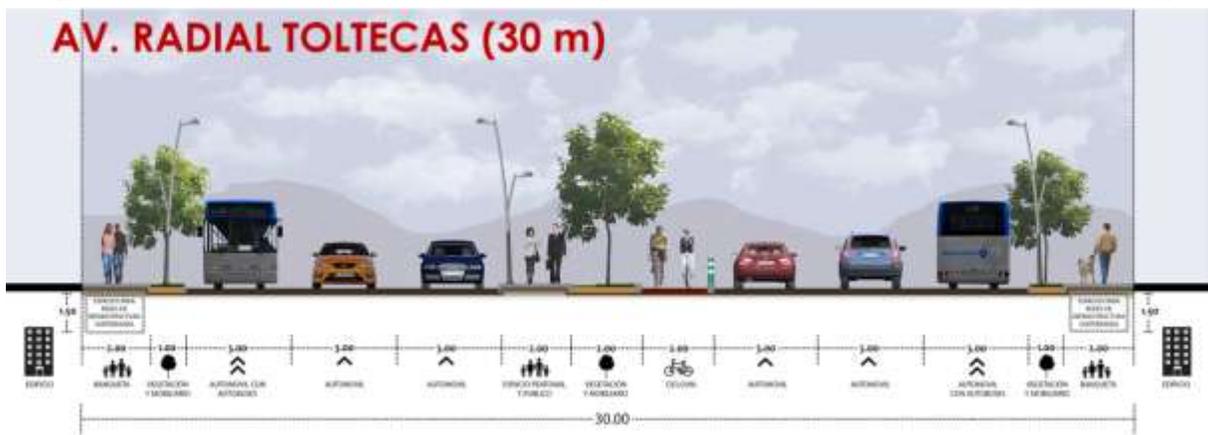
La peatonalización de calles circundantes al Centro Histórico de Tlalnepantla, invariablemente modificará la circulación de los automovilistas, los cuales verán reducido el porcentaje de ocupación de las vías; sin embargo, se mantendrá el estacionamiento subterráneo de la Plaza Gustavo Baz como una opción para aparcar el automóvil y trasladarse a sus destinos mediante un medio de transporte público.

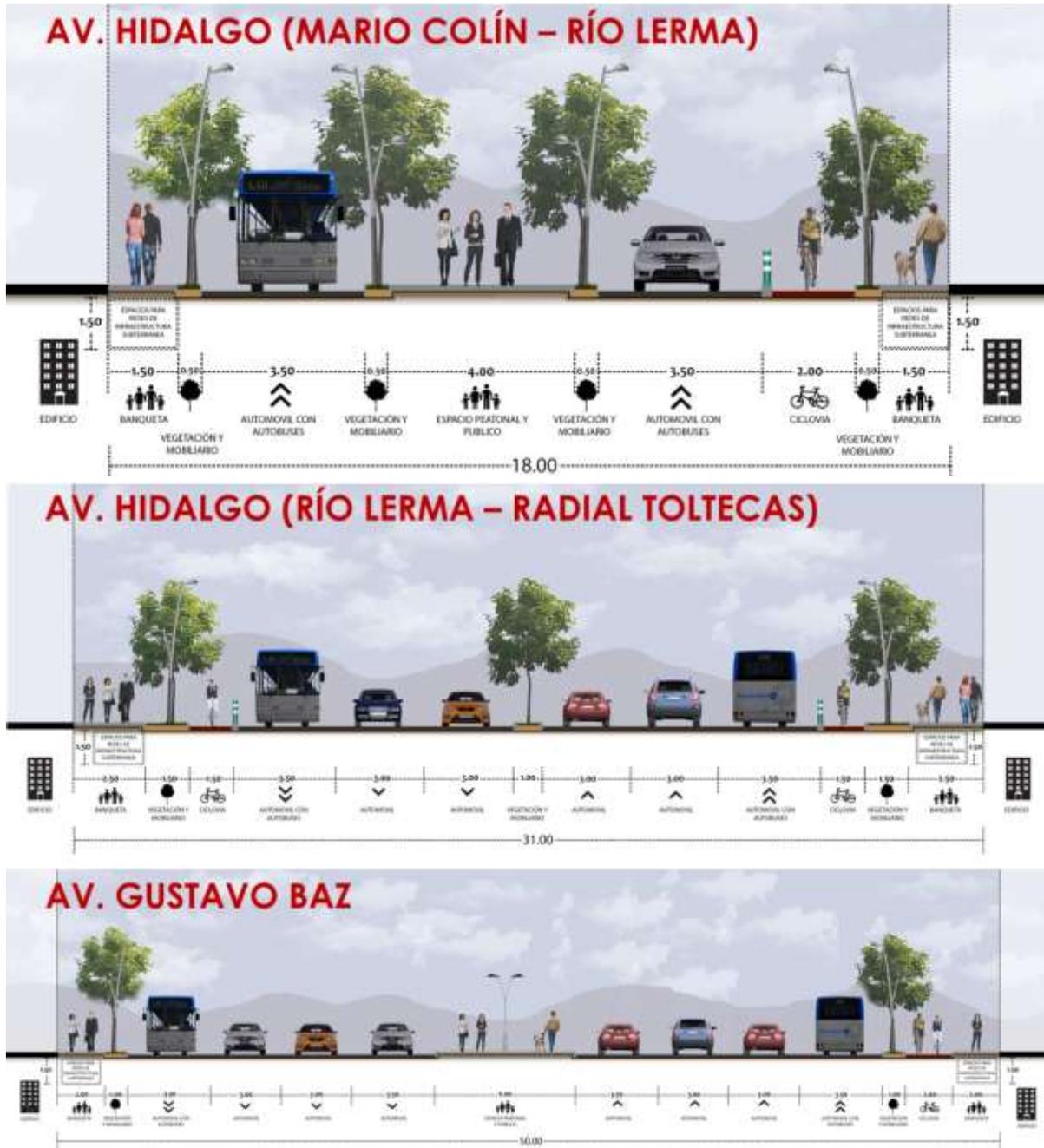
Es indispensable hacer partícipes tanto a las autoridades del municipio como de la población para lograr modificar el actual sistema de traslados que cada día representa mayores problemáticas urbanas, económicas y ambientales.

ILUSTRACIÓN 32 SECCIONES VIALES DE PRINCIPALES VIALIDADES









Fuente: Elaboración propia.



4.6. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La estrategia a seguir respecto a la infraestructura obedece a la política de impulsar el desarrollo para lograr la sustentabilidad a mediano plazo debiendo ser sustentable ambiental, social y económicamente.

El presente estudio busca realizar un proyecto sustentable para la remodelación de la zona urbana industrial del centro de Tlalnepantla, las cuales puedan optimizar el agua mediante la instalación de un sistema de captación de aguas grises, de dotación de aguas tratadas y utilizar energías renovables tales como el uso de paneles solares y calentadores solares. Su implementación apunta a reducir las cuentas de los suministros de servicios y al incentivo en el uso de energías limpias, y por ende a impulsar un desarrollo sustentable como país.

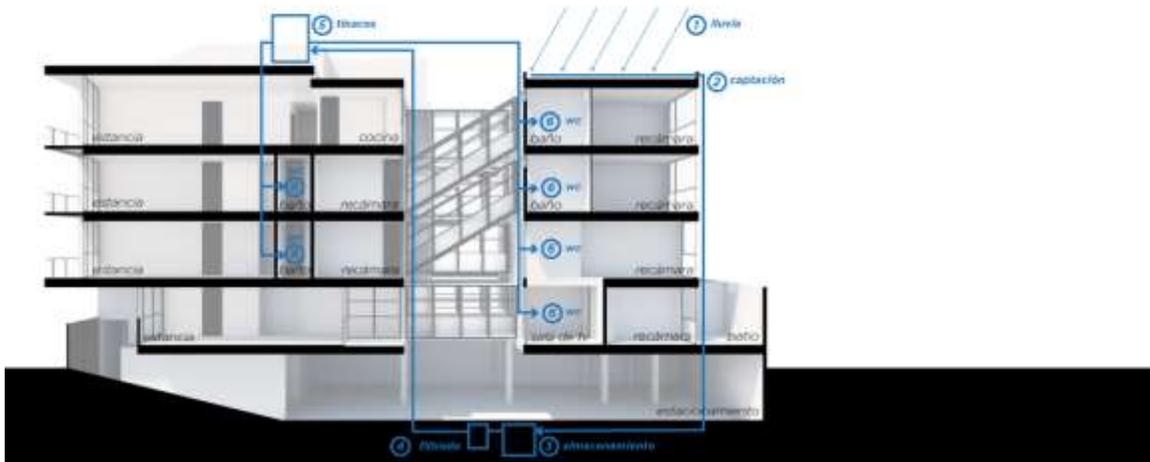
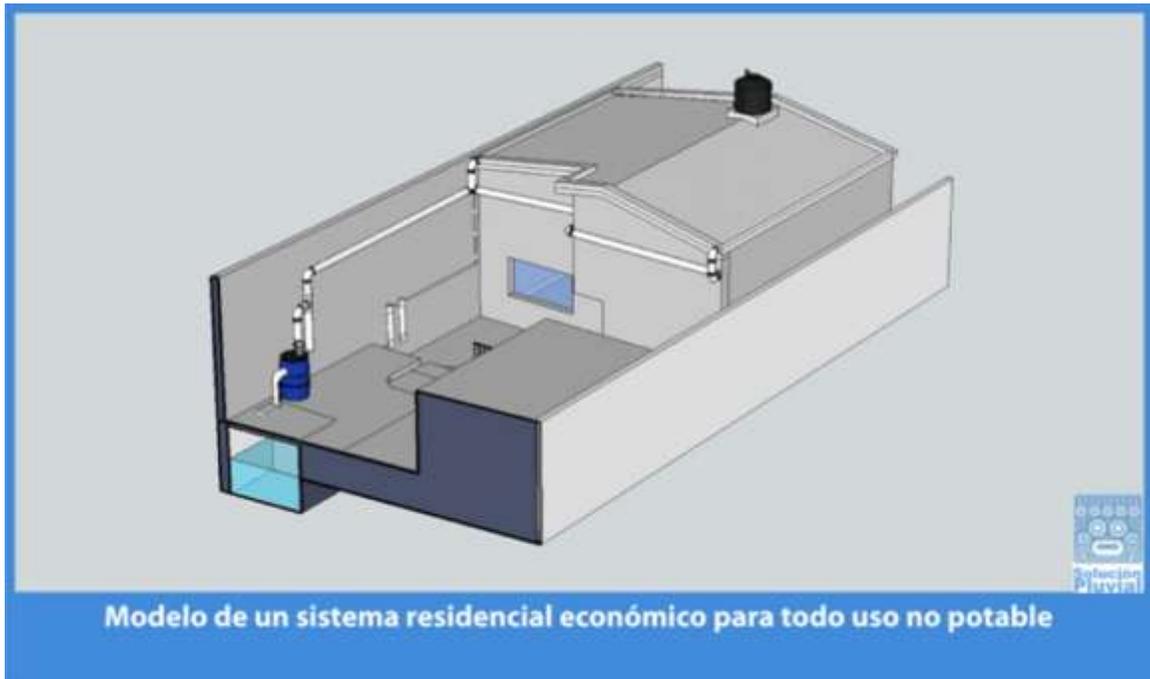
La iniciativa de esta evaluación de proyecto nace por la necesidad de sumar alternativas limpias a la matriz energética, en la cual comienzan a aparecer tímidamente las energías renovables no convencionales y por la escasez de agua que día a día se va haciendo presente.

4.6.1. Sistema Hidráulico

La dotación de agua potable para el centro urbano regional de Tlalnepantla se plantea a partir de la racionalización de los usos, el reuso de agua de lluvia y aguas tratadas, partiendo siempre del uso racional del agua.

La demanda de agua potable que se atenderá en el centro urbano regional será del orden de 350.6 litros por segundo (lps), el desalojo de aguas residuales se estimó en 288 lps, de los cuales el 67.4% atenderá usos habitacionales y el restante 32.6% a usos comerciales y de servicios, para el desalojo de aguas se estimó que sea de 288.4 lps que representa el 80% del abastecimiento.

Para minimizar la extracción de agua se deberá promover la captación de aguas pluviales en los techos de las edificaciones conduciéndolas a un depósito de ferrocemento para su uso posterior en sanitarios, aseo, etc. Asimismo se debe considerar que el agua captada de aguas pluviales se reinyecte al subsuelo y permita la recarga de los mantos acuíferos, además que se deberá promover para este fin espacios abiertos y el uso de pisos exteriores y pavimentos con materiales permeables.



4.6.1.1. Suministro y Dotación de Agua Potable

En Tlalnepantla de Baz, el servicio de agua tiene una cobertura favorable del 99.19%; el recurso de agua para el municipio, se obtiene a través de 23 fuentes propias de abastecimiento de agua –pozos profundos– ubicados en la zona poniente del territorio, con una capacidad de explotación de 0.70537 (m³/seg), además del suministro de agua en bloque de 35 fuentes de abastecimiento –21 zona poniente y 14 zona oriente–, proporcionada por la CAEM (Comisión del Agua del Estado de México).



Los Sistemas de donde proviene el recurso hidráulico son la planta Barrientos, Lerma-Cutzamala, Presa Madín, Acueducto Chiconautla, los Reyes y de forma mínima de los pozos del Distrito Federal. El agua disponible para el municipio es de 2,825 lps, lo que representa un consumo de 356 l/hab.

TABLA 15 FUENTES DE ABASTECIMIENTO EN EL MUNICIPIO DE TLALNEPANTLA DE BAZ

Fuente de abastecimiento	Porcentaje
Comisión de Agua del Estado de México	82%
Pozos Propios	18%

Fuente: Organismo Público Descentralizado Municipal para la Prestación de los Servicios de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Tlalnepantla de Baz (O.P.D.M).

TABLA 16 POZOS PROFUNDOS LOCALIZADOS DENTRO DEL CUR (ZONA PONIENTE)

Pozos profundos municipales	Localización	Distancia de la fuente al centro de suministro (Km.)	Aforo de la fuente (m3/seg.)
Hidalgo	Av. Hidalgo Fte. Av. Filiberto Gómez, Tlalnepantla	Inyección inmediata a la red	0.04147
Tlalnepantla	Av. Mario Colín, Benito Juárez	Inyección inmediata a la red	0.04322
Tulpan	Dr. Gustavo Baz s/n Ent. Arboledas, Fracc. Ind. San Nicolás	Inyección inmediata a la red	0.07242
Tlaxcolpan	Av. Fulton s/n casi esq. Lerma, Fracc. Ind. San Nicolás	Inyección inmediata a cisterna	0.01482

Fuente. Organismo Público Descentralizado Municipal para la Prestación de los Servicios de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Tlalnepantla de Baz (O.P.D.M).

La propuesta es integrar su propio suministro de agua potable, por lo que se estudiara la posibilidad de que la demanda de agua potable sea suministrada por los pozos que se localizan en el CUR y eliminar la posibilidad de utilizar agua proveniente de una fuente de abastecimiento de la comisión del agua del Estado de México.

De estos cuatro pozos se obtienen 171. 93 lps, los cuales resultarían insuficientes para la dotación de agua potable esperada, por lo tanto se propone un sistema que pueda aprovechar las aguas tratadas para el consumo.

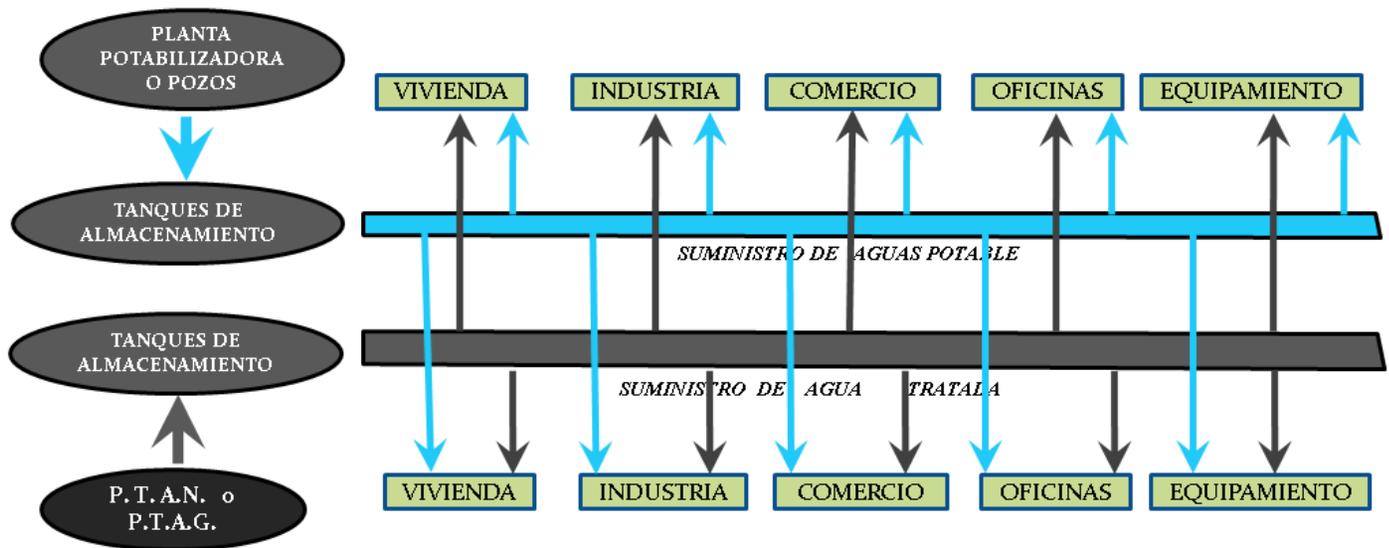
La dotación promedio es de 200 litros por persona por día (dotación media), pero el municipio tiene la capacidad de dar un gasto máximo horario de 356 litros por persona por día .

Se estima que el consumo de agua de un habitante es de:



- 68% del consumo es utilizado para el aseo y limpieza de vivienda, consideradas como aguas grises por su poca o nula cantidad de residuos sólidos.
- 32% del consumo es utilizado en el inodoro. Considerados como aguas negras por su contenido de residuos sólidos

ESQUEMA INTEGRAL DE SERVICIOS DE DOTACION DE AGUA POTABLE Y AGUAS TRATADAS



De los 200 l/hab/día, 136 litros se pueden separar en una canalización sanitaria independiente para realizar un tratamiento más simple y poder volver a reutilizarla, ya sea para riego o para lavado de patio. El otro porcentaje si requiere realizarse un tratamiento más exhaustivo por contener partículas sólidas.

Así mismo se puede indicar que el porcentaje de agua que se utiliza para realizar el aseo o limpieza personal ronda en el 68% de agua potable (242.95 lps) y 32% de aguas tratadas (117.56), por lo que del gasto medio se requieren 245 lps.

Conclusiones:

1. Se puede apreciar que la capacidad de los pozos no es suficiente para dotar de agua potable al centro de Tlalnepantla, por lo que se propone, dotar de agua a:
 - Nodos 1,8, 9, y 12, suministrar agua potable a través de las fuentes de abastecimiento de comisión del agua del Estado de México y canalizarlas a dos tanques elevados,
 - El resto de los nodos se alimentaran por los pozos ya antes mencionados. Que a su vez bombearan el agua a 3 tanques elevados que servirán para garantizar el abasto a los predios colindantes.

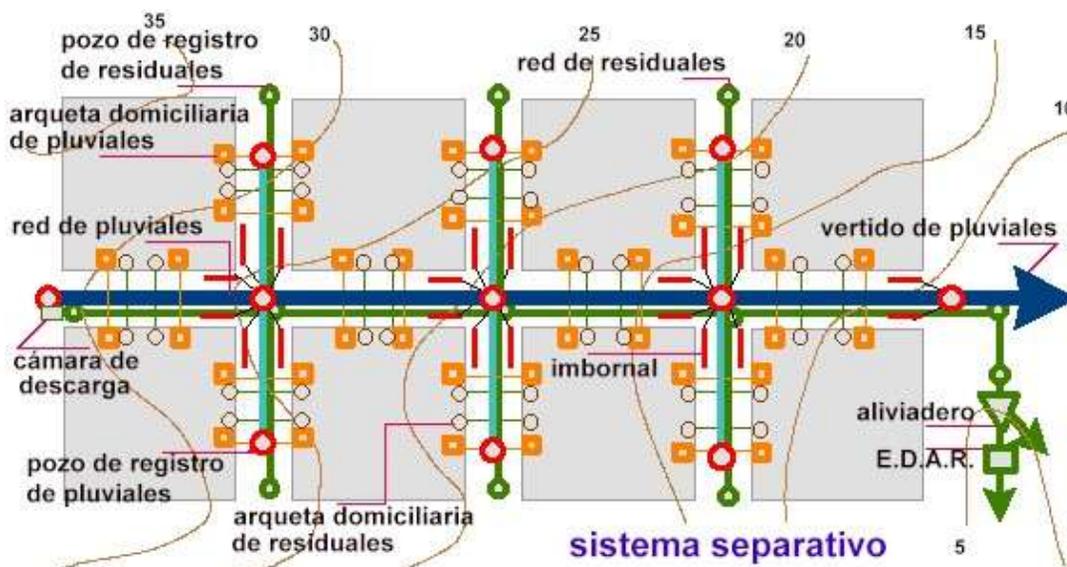


Con esta propuesta se garantizara la alimentación de agua potable al CUR el plano anexo indica las trayectorias de las líneas de conducción, alimentación y distribución de agua potable.

2. Para garantizar grandes cantidades de agua tanto a la industria como a la vivienda se puede optar por la sustitución de los tanques elevados e integrar un sistema central de abastecimiento de agua a través de bombeo de velocidad variable, de las propuestas sería eliminar los tanques elevados e incluir un sistema de bombeo continuo, mismo que por el tipo de bombeo con velocidad variable garantizara la dotación de agua potable.
3. Una propuesta que pudiera tomarse en cuenta si no se quisiera cambiar trayectorias de líneas de alimentación seria utilizar las mismas trayectorias existentes y solo sustituir las tuberías debido a que ya han cumplido con su vida útil.

4.6.1.2. Suministro y Dotación de Aguas Tratadas

La red de alcantarillado actual debe considerar su sustitución por un sistema separado de aguas negras, grises y pluviales transportándolas estas en redes independientes..



Los resultados muestran que el tratamiento de aguas grises que convertidas en aguas tratadas pueden ser utilizadas para el inodoro y riego, resultando rentable, Lamentablemente este no es viable legalmente, ya que existen normas sanitarias que impiden el uso del agua tratada en el inodoro, pudiendo utilizarse bajo ciertos parámetros de forma exclusiva para riego, necesitando con urgencia una modificación para el tratamiento de aguas grises.

Según el “Water Efficiency Manual” del año 2009, desarrollado por el Departamento de Medio Ambiente y Recursos Naturales de Estados Unidos, la distribución de consumo de agua (no considerando riego) es de 33% en la ducha, 23% en el lavadero, 7% en la cocina, 5% en el lavamanos, mientras que el 62% no es reutilizable ya que va directamente al



inodoro. Para el CUR, el consumo promedio mensual asciende a 6, 200 litros mensuales por habitante. Se puede distinguir además entre los elementos que entregan agua del tipo reutilizable (la que posteriormente será tratada) y la no renovable.

Al mes se pueden reutilizar 3,230 litros por persona, equivalente al 68% del consumo total, lo cual cubre la totalidad del uso del inodoro, dejando el agua restante para riego y otras actividades. Este volumen no es despreciable y actualmente se pierde en el alcantarillado, si se pudiese aprovechar entregaría beneficios económicos al largo plazo para las familias beneficiadas, además de disponer agua en una zona donde esta es escasa y la cual se usaría en los nuevos usos planteados en la zona de estudio.

Según un informe de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), son los sistemas de gobierno y administración los que deben determinar de qué manera usar responsablemente el agua. Destaca que para el año 2030 la población mundial necesitará un 55% más de alimentos para subsistir, incrementando la demanda de agua para regadíos, ya que representa un 70% de todo el consumo de agua dulce. Por lo tanto, es de esperar que las autoridades tomen cartas al respecto, debido al escenario que puede aproximarse en los próximos años.

Proceso de canalización

El proceso a seguir, es tener una canalización independiente para estas aguas, misma que saldrá desde los muebles de baño de cada una de las edificaciones, para que después de salir de la edificación sean conducidas por una red de recolección de aguas grises y sean llevadas a una planta de tratamiento de aguas grises.

Esta planta de tratamiento operara con equipos mínimos para eliminar particular suspendidas en las aguas grises mediante un reactor biológico para que a su vez sea clarificada y clorada y pueda ser reutilizada de nuevo. Esta separación de aguas garantiza que no se tenga un equipo más especializado para tratar el agua, resultando en un ahorro evidente.

Las aguas tratadas serán enviadas a un tanque de almacenamiento y a su vez a tanques elevados para poder suministrar a cada una de las edificaciones.

Así mismo el excedente de estas aguas se vertirá en el canal a cielo abierto que se propone en el paseo peatonal de la calle Fulton.

En particular la red de drenaje pluvial debe considerar su captación hacia el nuevo canal de aguas pluviales en la calle de Roberto Fultón que permitirá su integración al paisaje urbano y el aprovechamiento y encauzamiento de estas aguas.

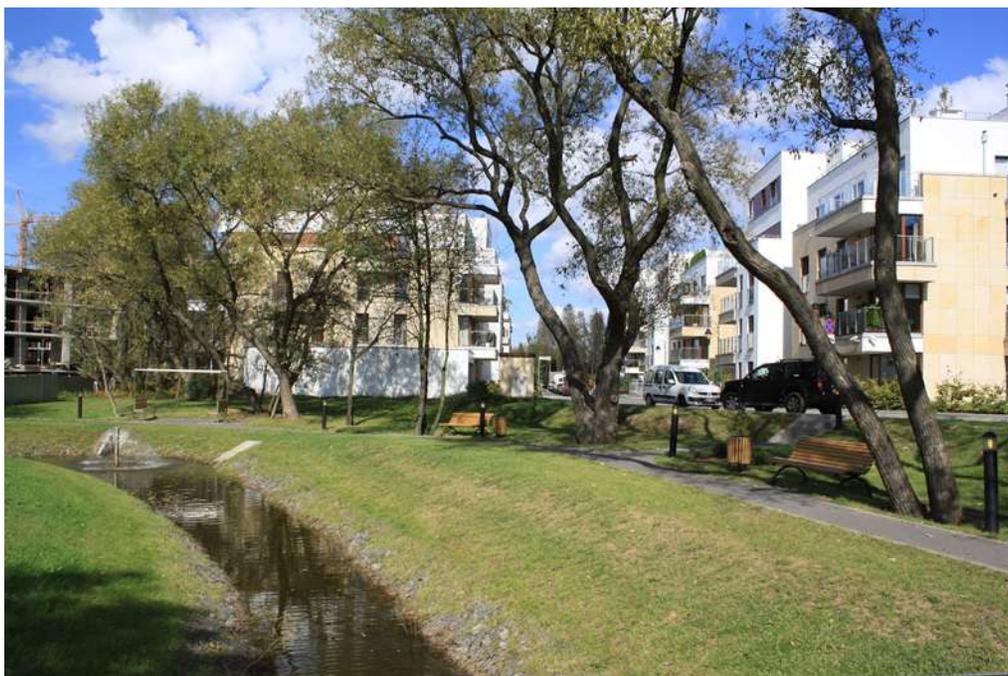


Imagen conceptual canal en Roberto Fultón

El plano anexo muestra las trayectorias de las líneas principales de conducción y alimentación

Conclusiones:

- Se propone crear 3 plantas de tratamiento de aguas grises, dos de 80 lps y una de 60 lps, esto garantizará el tratamiento de la mayoría de aguas grises provenientes de las edificaciones, el plano anexo indica su ubicación.
- Se construirán tanques elevados para poder suministrar el agua resultante de las plantas de tratamiento o también puede integrarse un sistema central de abastecimiento de aguas tratadas con sistema de bombeo de velocidad variable,
- Se deberá construir un sistema de alcantarillado sanitario de aguas grises paralelo al de aguas negras con la finalidad de separar dichas aguas
- Se deberá concientizar a los habitantes de este tipo de separación de aguas para lograr el buen funcionamiento de los equipos y para lograr la calidad requerida.
- Las aguas excedentes podrán ser vertidas al canal que se propone en la calle Fultón, mismo que deberá integrar aireadores para no crear estancamientos de agua y que a su vez sirva como un atractivo al paseante.

4.6.1.3. Redes de Alcantarillado Sanitario de Aguas Grises

Con los gastos resultantes del cálculo de dotación de agua potable y aguas tratadas se calculará las dimensiones de las redes de alcantarillado sanitario tanto de aguas grises como de aguas negras.



Las redes de alcantarillado sanitario de aguas grises se construirán paralelas al drenaje sanitario de aguas negras, pero estas se canalizarán a las plantas de tratamiento de aguas grises que se localizarán dentro del CUR.

Las plantas de tratamiento tendrán en su interior tanques de almacenamiento que captarán las aguas tratadas, mismas que podrán ser conducidas a tanques elevados o a la red de alimentación de edificaciones



De acuerdo a la dotación de agua potable y aguas tratadas se puede obtener los gastos que demandan las redes de alcantarillado sanitario de aguas negras y grises, así mismo dimensionar las plantas de tratamiento de aguas negras y grises.

Por lo que de acuerdo la recolección de aguas servidas será:

- Recolección de aguas grises= $245.15 \text{ lps} \times 0.80 = 196.12 \text{ lps}$
- Recolección de aguas negras= $115.35 \text{ lps} \times 0.80 = 92.28 \text{ lps}$

Conclusiones:

- Se requiere tratar 196.12 lps de aguas grises, por lo que se propone integrar tres plantas de tratamiento de aguas grises, una de 80 lps y dos de 60 lps.
- Se tendrá que incentivar a los habitantes para que integren este sistema de separación de aguas

4.6.1.4. Redes de Alcantarillado Sanitario de Aguas Negras

De acuerdo a la dotación de aguas tratadas se puede obtener los gastos que demandan las redes de alcantarillado sanitario de aguas negras, así mismo dimensionar las plantas de tratamiento de aguas negras.



Por lo que de acuerdo la recolección de aguas servidas será:

- Recolección de aguas negras= $115.35 \text{ lps} \times 0.80 = 92.28 \text{ lps}$

El proyecto de alcantarillado sanitario de aguas negras se utilizara como se ha estado trabajando, es decir que no cambiara las trayectorias existentes, se utilizaran los cárcamos que sirven para bombear las aguas negras hacia el canal entubado de la Avenida Mario Colín. Solo que ahora el bombeo y gasto será menor debido a que están siendo separadas las aguas grises.

Las aguas negras serán conducidas un canal entubado sobre Mario Colín y serán canalizadas a la planta de tratamiento No 1, esta planta de tratamiento opera y tratara 100 lps pero se requiere integrar el nuevo módulo para que trabaje a su capacidad máxima, es decir a 200 lps.

Se tendrá que realizar una comparación de la calidad del agua resultante de la planta de tratamiento de aguas negras y grises para determinar si es factible combinar dichas aguas. Si no es así estas pueden ser ocupadas para el riego o sistema de emergencia contra incendios.

Conclusiones:

- Al realizar este tratamiento de aguas grises y negras se tendrá una sobreproducción, pero las normas de manifestación de impacto ambiental indica que para los nuevos desarrollos se debe tratar toda el agua producida para poder ser desechada.
- Se propone ampliar la planta de tratamiento de aguas negras No 1 a su máxima capacidad "200 lps"

Las aguas producto de este tratamiento pueden ser utilizadas para riego de áreas verdes, sistemas contra incendios o integrarlas en el canal propuesto en avenida Fultón.



ILUSTRACIÓN 33 ESTRATEGIA INFRAESTRUCTURA SISTEMA HIDRAULICO



Fuente: Elaboración propia.



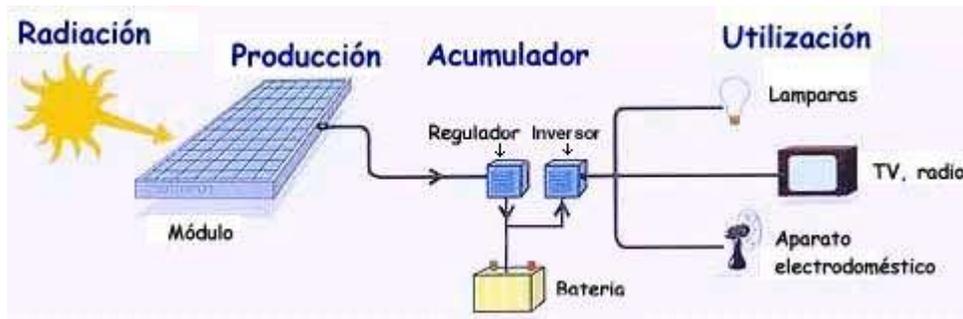
4.6.2. Sistema de Energía

El sistema de energía requerirá una demanda del orden de 475 MVA de los cuales considerando una demanda de 1 kva por habitante por día y 3 kva por cada 40 m² de construcción en comercio, industria y servicios por día.

Se plantea una red primaria por la Vía Gustavo Baz, Hidalgo, Río Lerma y Mariano Escobedo.

La estrategia plantea el aprovechamiento de las fuentes renovables de energía como la solar a través de celdas fotovoltaicas o fototérmica, la cual se deberá exigir en los nuevos desarrollos y se implementará en el alumbrado público.

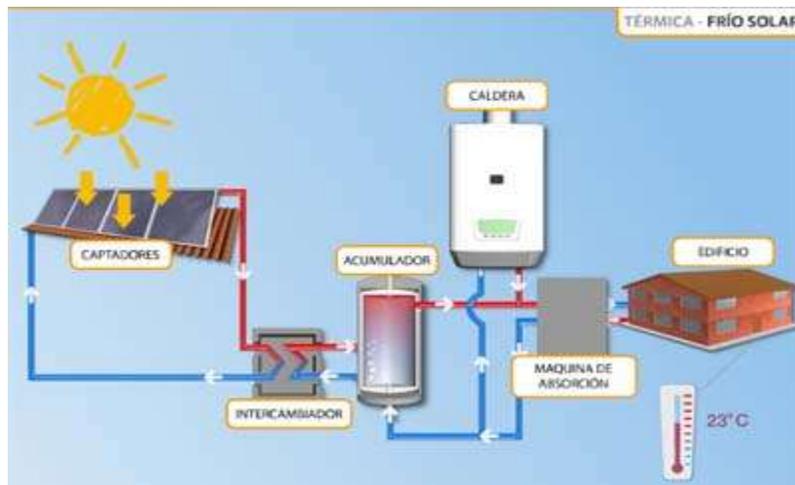
Las celdas fotovoltaicas es uno de los desarrollos más grandes de la ciencia produce energía eléctrica a partir del impacto de los fotones que viajan en la energía solar a través de semiconductores (en circunstancias conducen la energía y en otras no) que al ser accionados por la energía solar, producen electricidad. Esta electricidad puede ser empleada para accionar cualquiera de los sistemas domésticos que consumen energía eléctrica con solo un transformador. Existe un sistema de instalación que utiliza medidores bidireccionales, que con el contrato adecuado, permiten vender energía a la Comisión Federal de Electricidad cuando esta sobre, y consumir energía cuando haga falta (días soleados y noches).





La energía solar térmica o energía termosolar consiste en el aprovechamiento de la energía del Sol para producir calor que puede aprovecharse para cocinar alimentos o para la producción de agua caliente destinada al consumo de agua doméstico, ya sea agua caliente sanitaria, calefacción, o para producción de energía mecánica y, a partir de ella, de energía eléctrica.

Adicionalmente puede emplearse para alimentar una máquina de refrigeración por absorción, que emplea calor en lugar de electricidad para producir frío con el que se puede acondicionar el aire de las edificaciones. Los colectores de energía solar térmica están clasificados como colectores de baja, media y alta temperatura. La energía solar térmica es diferente y mucho más eficiente que la energía solar fotovoltaica, la que convierte la energía solar directamente en electricidad.



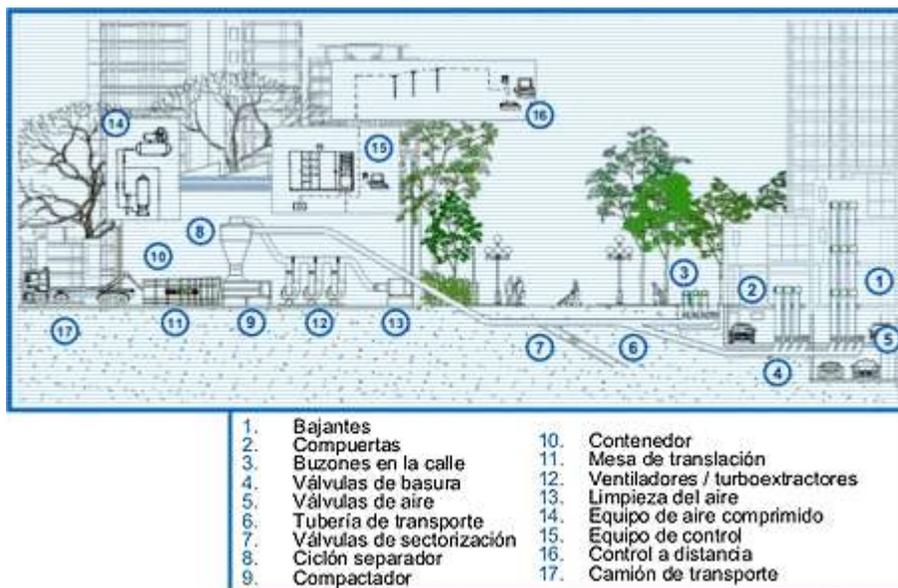
Para el ahorro de gas también se deberá implementar como medida obligatoria el uso de calentadores solares para agua que un sistema ya conocido y comercialmente disponible, representa ahorros sustanciales en dinero y contaminación.



No se ha considerado el proyecto de gas, aunque se cuenta con este servicio para la zona centro, así mismo para el tema de las líneas de PEMEX.

4.6.3. Sistema de recolección de residuos sólidos

El adecuado manejo de residuos en el centro urbano requiere de un sistema de recolección neumática que se trata de un moderno sistema de recolección y transporte relativamente sencillo donde los residuos se introducen en buzones de recogida en los edificios donde se generan o desde la calle, y son succionados hasta una central de recogida mediante un sistema neumático, a una velocidad de 60 km por hora, a través de tuberías subterráneas.



Existen dos alternativas para el manejo que puede ser fijo o estático y móvil; para el caso del centro urbano regional se requiere en el corto y mediano plazo un sistema móvil, aunque en el largo plazo lo ideal sería un sistema fijo debido al crecimiento que se ha planeado.

En el sistema fijo o estático es recomendable para áreas urbanas de alta densidad de edificación, la basura se transporta desde su lugar de origen por la red de tuberías hasta una central de recogida, donde queda almacenada en contenedores herméticamente cerrados, listos para su transporte al lugar de tratamiento. Los ciudadanos pueden tirar su basura en el interior de los edificios o en buzones de vertidos situados a la intemperie, según se trate de una nueva urbanización o de una ya consolidada. Las bajantes conectan los buzones con unas válvulas de basuras, situadas en los subterráneos de los edificios. Estas válvulas se abren durante el ciclo de recogida o cuando los sensores lo aconsejan, y conectan con la red de tuberías que aspira las bolsas de basura. Las cañerías, de acero, llevan los residuos a una central de recogida, donde se separan del aire y se compactan en contenedores. El aire utilizado se filtra antes de ser devuelto a la atmósfera. La única operación que requiere mano de obra es el camión, que lleva estos contenedores desde la central de recogida hasta los lugares correspondientes para dar a los residuos el tratamiento adecuado. Otra ventaja de este sistema es que posibilita, técnicamente, diferenciar destinos.



El sistema móvil da servicio preferentemente a zonas menos densas. Su funcionamiento es similar al anterior, con la diferencia de que la central de recogida se sustituye por un camión que incorpora todos los elementos necesarios para realizar la recogida en los puntos de succión (normalmente, buzones situados en la calle).



En ambos casos, el usuario debe tener ciertos cuidados: la basura debe ir siempre en bolsas, que deben ser resistentes y estar bien atadas, y nunca demasiado llenas para que pasen bien por las tuberías.

La generación de residuos sólidos en el centro urbano regional estima 167 toneladas por día, los cuales bajo el sistema de recolección neumática.



En la zona centro de Tlalnepantla se tiene aproximadamente 4 km² de superficie para realizar la recolección de neumática de basura, se propone crear dos centros de transferencia ubicados en zonas céntricas.

Estos centros de transferencia servirán para poder separar la basura correctamente y a su vez seleccionar los materiales que puedan ser reciclados.

Los desechos que no puedan ser catalogados podrán ser transportados hacia el tiradero Barrientos, dentro del mismo municipio.

Se contará con 21 estaciones de recolección con capacidad para un promedio de 8 toneladas por día, para atender sectores de población de aproximadamente 5,000 habitantes

Beneficios:

- Menos ruidos, menos olores, más higiene, más comodidad.
- Reducción de costo en el tratamiento de basuras, la separación de residuos ya en origen –lo que facilita su posterior reciclaje–, la liberación de la vía pública.
- Elimina los ruidos de los camiones recolectores.
- Se eliminan los olores.
- Ausencia de contenedores en la calle.
- El usuario puede tirar su basura las 24 horas del día sin preocuparse del horario de recogida de los camiones.
- Fomenta la recogida selectiva de basura.
- Ahorro en los costes de operación y mantenimiento.

4.6.4. Sistema de Comunicaciones

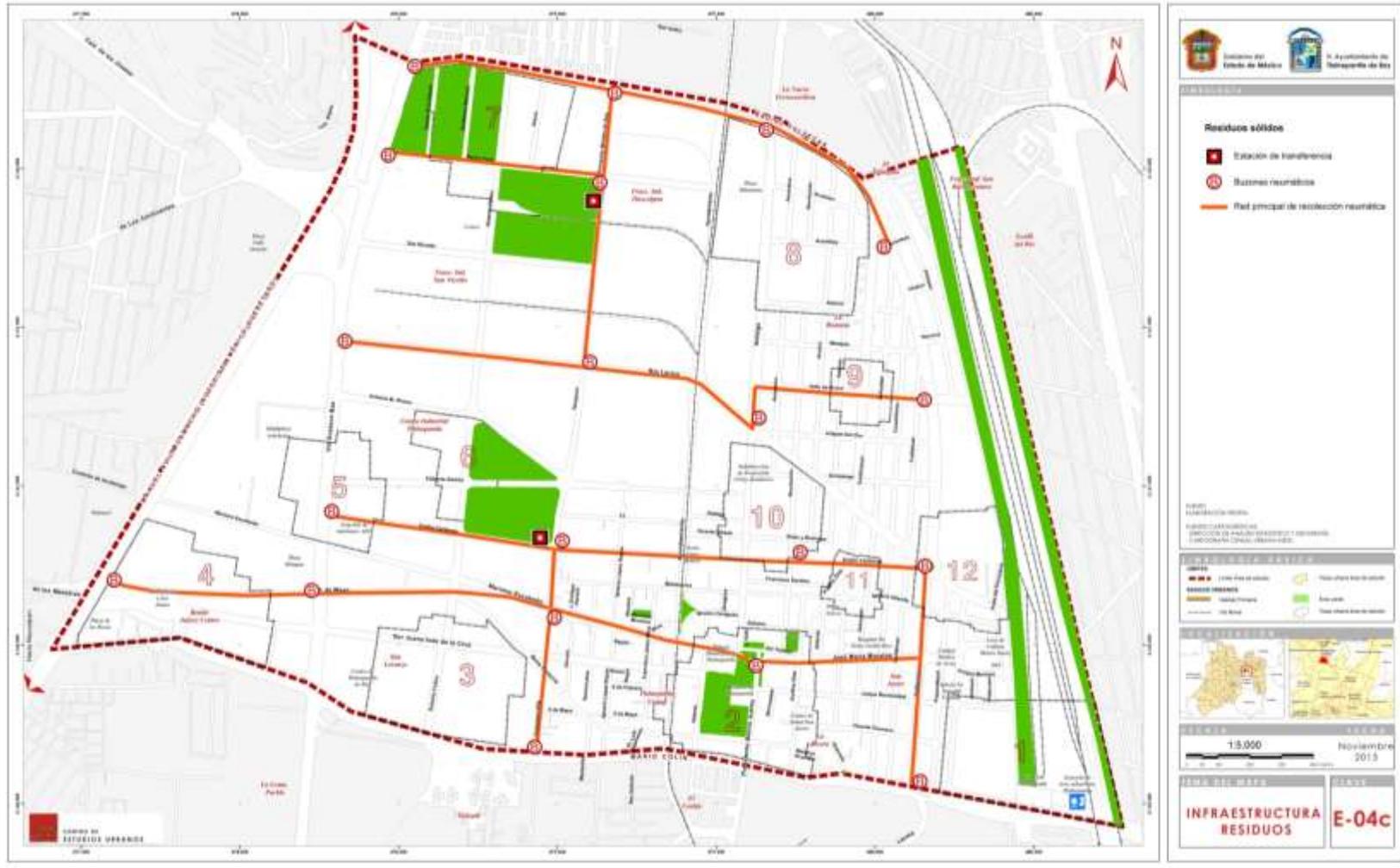
La estrategia de comunicaciones plantea contar con redes wifi abiertas para contar con una excelente comunicación en los núcleos de actividad de cada nodo y en los espacios abiertos.

Se prevé una demanda de líneas telefónicas del orden de 65 mil líneas telefónicas de las cuales el 43% es para atender necesidades urbanas y el restante 57% para comercio, servicios e industria.

La red de telefonía no se realizó, aunque esta no representa algún problema, solo hay que considerar su canalización subterránea.



ILUSTRACIÓN 34 ESTRATEGIA INFRAESTRUCTURA RECOLECCIÓN NEUMÁTICA DE RESIDUOS



Fuente: Elaboración propia.



4.7. ESTRATEGIA DE IMAGEN URBANA

De acuerdo a las expectativas que establece el presente Plan Parcial para el Centro Urbano Regional CUR, la estrategia de imagen urbana pretende coadyuvar en la generación de un ordenamiento visual renovado y atractivo a través de las siguientes líneas de acción:

- *Regeneración, limpieza visual y mejoramiento de fachadas.*
- *Generar espacios públicos que proporcionen identidad y hagan agradable la permanencia de los usuarios.*
- *Continuidad en el diseño e integración visual al paisaje urbano.*
- *Impulso a muros y azoteas verdes.*
- *Catalogación, rescate, restauración y conservación de inmuebles de valor patrimonial.*

4.7.1. Regeneración, limpieza visual y mejoramiento de fachadas.

Para conseguir una imagen renovada, esta estrategia se basa en los lineamientos de imagen urbana establecidos en el apartado de normatividad del presente Plan Parcial.

A. La regeneración de fachadas parte de dos preceptos:

Restauración: esta acción será aplicada a toda fachada deteriorada en sus acabados a través de un programa que induzca a los propietarios a invertir en la reparación y mejoramiento de fachadas.

Detalles arquitectónicos y acabados: se propiciará mediante la aplicación de normas la homogenización de materiales para acabados, así como la generación de un estilo arquitectónico moderno y la inclusión de vegetación en las zonas estratégicas Tlalne comercial, Tlalne Corporativo, Tlalne Digital y Tlalne Vida Nueva.

Para la zona Tlalne histórico se deberá aplicar lo establecido en el reglamento de imagen urbana de manera que los inmuebles no patrimoniales se integren al estilo modernista y se recupere la arquitectura tradicional que ha distinguido a Tlalnepantla.

B. La limpieza visual comprende tres aspectos fundamentales:

Eliminación de graffitis: aunque es bien sabido que los graffitis son parte de la cultura urbana, estos a su vez se consideran como contaminación visual; la limpieza visual pretende mantener a las fachadas libre de estas expresiones.

Eliminación y normatividad de anuncios publicitarios: la proliferación de anuncios a pesar de la existencia de la reglamentación correspondiente, nos lleva a plantear acciones más estrictas para el logro de los objetivos, por lo tanto, es de vital importancia en primer término actualizar la reglamentación aplicable al Centro Urbano Regional, de manera que esta se ajuste a la imagen que se pretende generar, conforme a la normatividad planteada en el presente Plan; así mismo se deberá crear un comité de limpieza, que recorra la zona de estudio aplicando la reglamentación y con la consigna de aplicación de sanciones a los



propietarios que incumplan con la normatividad establecida que con antelación deberá ser publicada y promocionada para su conocimiento.

Aplicación de paleta de colores: la generación de una imagen estética y atractiva, conlleva al ordenamiento del color, de manera que se deberá establecer un programa de actualización del color de las fachadas, para lograr la armonía que se pretende. La gama de colores es la establecida en el apartado de normatividad.

ILUSTRACIÓN 35 ANTES Y DESPUÉS DE SOR JUANA ENTRE AYUNTAMIENTO Y VALLARTA



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 36 ANTES Y DESPUÉS DE MARIANO ESCOBEDO ENTRE VALLARTA E HIDALGO



Fuente:Elaboración Propia

ILUSTRACIÓN 37 ANTES Y DESPUÉS DE VALLARTA ENTRE SOR JUAN Y RIVA PALACIO



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 38 ANTES Y DESPUÉS DE TEOTIHUACAN ENTRE VALLE DE BRAVO Y METEPEC



Fuente:Elaboración Propia

ILUSTRACIÓN 39 ANTES Y DESPUÉS DE PRESIDENTE JUÁREZ ENTRE FELIPE BERRIOZABAL Y MADERO



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 40 ANTES Y DESPUÉS RADIAL TOLTECAS ENTRE MORELOS Y ALLENDE



Fuente:Elaboración Propia

ILUSTRACIÓN 41 ANTES Y DESPUÉS EMILIO CÁRDENAS ENTRE LÓPEZ RAYÓN Y TENAYUCA



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 42 ANTES Y DESPUÉS FULTON ENTRE HENRY FORD Y SAN. NICOLÁS



Fuente:Elaboración Propia

ILUSTRACIÓN 43 ANTES Y DESPUÉS SOR JUANA 1



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 44 ANTES Y DESPUÉS SOR JUANA 2



Fuente:Elaboración Propia



ILUSTRACIÓN 45 ANTES Y DESPUÉS SOR JUANA 3



Fuente:Elaboración Propia

ILUSTRACIÓN 46 AYUNTAMIENTO ENTRE FILIBERTO GÓMEZ Y LERMA



Fuente:Elaboración Propia



4.7.2. Espacios públicos que proporcionen identidad

Esta propuesta está asociada al diseño de nuevos espacios públicos y al rediseño de calles que generen la recreación social y promuevan la caminata y ejercicio.

La instalación de esculturas y elementos de referencia será un atractivo que generará un nuevo carácter e identidad del nuevo Centro Urbano Regional.



4.7.3. Diseño e integración visual al paisaje urbano

Se deberá buscar continuidad en el diseño y coherencia en relación con su entorno, en la transición de lo antiguo a lo moderno.

4.7.3.A. Mobiliario Urbano

El mobiliario tendrá una relación armónica con el espacio urbano; cada elemento se colocará de acuerdo a su uso para satisfacer las necesidades derivadas de las diversas actividades que se desarrollen en cada sitio.

Basureros

Se deberán ubicar estratégicamente en todos los espacios públicos un grupo de elementos que de acuerdo a la estrategia de recogida neumática de residuos contengan el número de elementos según tipo de residuo. Se plantea un diseño moderno con detalles de acero inoxidable y base de color café oscuro para contrastar con el entorno.



Bancas

Para lograr la continuidad en el diseño se deberán homologar las bancas de los espacios públicos; la propuesta se basa en la durabilidad y estética acorde al resto del mobiliario propuesto. Se plantea la banca marca Benito, modelo Roda, cuyas características constan de pies de fundición dúctil con imprimación epoxi y pintura poliéster en polvo color negro forja, tabloncillos de madera tropical tratada con lingnu, protector fungicida, insecticida e hidrófugo en acabado color caoba y barras de fijación de acero inoxidable.



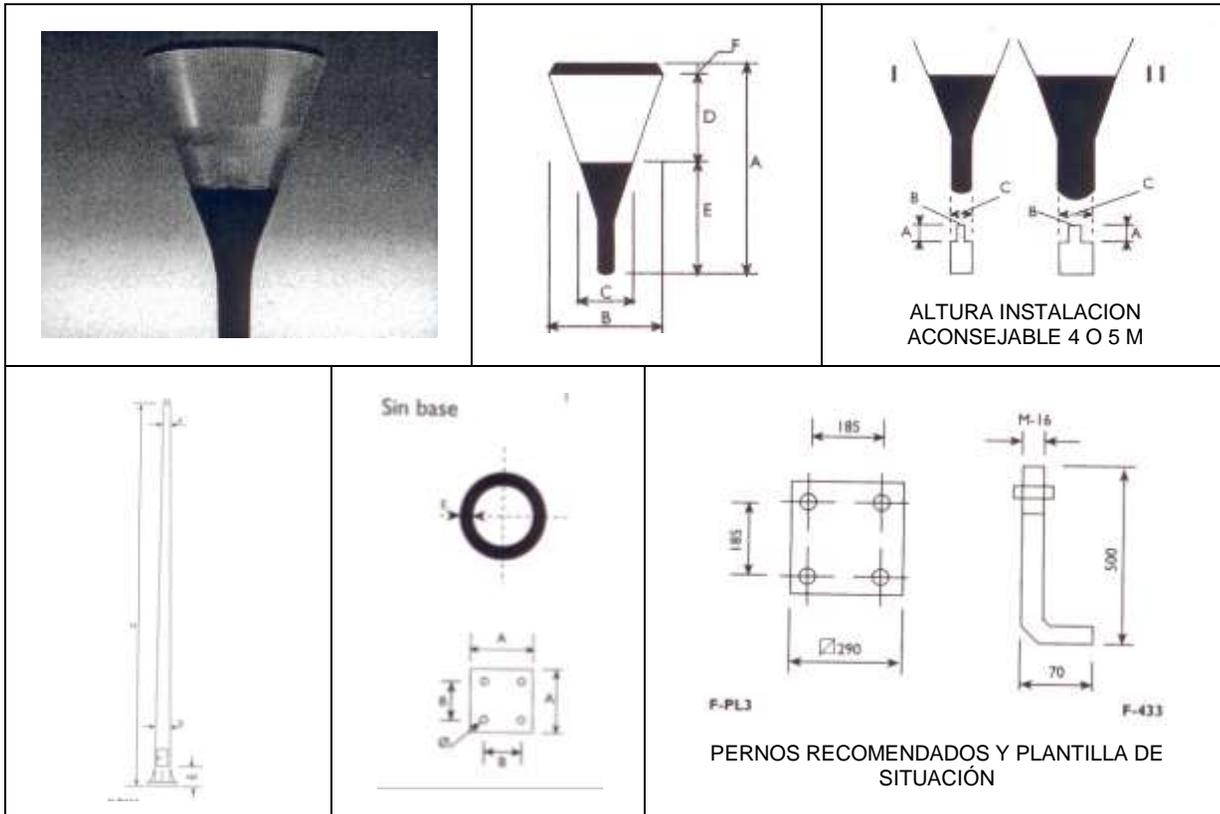
Luminarias

Se plantea homologar las luminarias en tres diferentes modelos de acuerdo a la zona; se mantendrá el tipo de luminaria actualmente existente en el centro histórico (estilo rustico de hierro forjado color negro), la cual deberá instalarse en las calles y espacio abiertos dentro del polígono que delimita el centro histórico; las vías primarias mantendrán las luminarias urbanas de uno y dos brazos, sin embargo deberán reemplazarse las lámparas por unas de luz blanca tipo led; las calles secundarias, locales y peatonales así como las áreas verdes, reemplazarán las luminarias por el diseño utilizado en el área verde del Obelisco, la cual



tiene las siguientes características: reflector en chapa de acero, galvanizado embutida; acabado a base de resinas de poliéster, tornillos inoxidables, refractor inyectado en policarbonato tratado contra la acción de rayos ultravioleta.

ILUSTRACIÓN 47 LUMINARIA PROPUESTA



Para el Corredor Sor Juana, dada la relevancia que tendrá en el futuro del municipio como acceso principal al centro histórico, se propone una iluminación artística moderna, tipo led con paneles solares que embellezca el paisaje urbano nocturno para que Tlalnepantla se mantenga a la vanguardia y sea un punto de referencia.

Kioscos comerciales

Se modernizarán los actuales kioscos comerciales, de manera que exista un solo diseño para los diferentes tipos de comercio regular que se permitirá en los espacios públicos existentes y propuestos. La propuesta para este mobiliario es la siguiente:



Soportes para bicicletas

Este elemento se ubicará estratégicamente en los espacios públicos con relación directa a las ciclovías, corredores verdes, plazas y estaciones. Se plantea un diseño de acero inoxidable con las características como lo muestra la imagen siguiente:



Jardineras

Para coadyuvar en la generación de una imagen más estética, que complemente el rediseño de los espacios públicos se plantea como parte del mobiliario urbano una jardinera de la marca Benito, modelo Dara; elaborada con hierro cuyos acabados cuentan con tratamiento ferrus (proceso protector del hierro) que garantiza una óptima resistencia a la corrosión; zincado electrolítico e imprimación epoxi y pintura poliéster en polvo color marrón.



Bolardos

Con la finalidad de proporcionar seguridad y accesibilidad a todos los usuarios y/o dividir espacios, se plantea la colocación de bolardos de la marca Benito, modelo Dalia, de manera que se cuente con zonas con equipamiento homogéneo se deberán sustituir los existentes de acuerdo al rediseño de los espacios públicos. El modelo propuesto es de hierro, con la parte superior con embellecedor de acero inoxidable, acabado imprimación epoxi y pintura en polvo color marrón.



4.7.3.B. Pavimentos

Los pavimentos de todo el Centro urbano deberán ser renovados propiciando la distinción de espacios como cruces peatonales, espacios de estacionamiento, andadores, calles peatonales y ciclovías; los materiales propuestos son adoquín y concreto estampado.

En el caso de las banquetas estas se deberán adecuar a las secciones viales propuestas.





4.7.4. Impulso a muros y azoteas verdes.

Esta propuesta además de contribuir a generar remates visuales agradables y atractivos en las fachadas como jardines verticales y dar utilidad a las azoteas, coadyuvará a que la población cuente con más alternativas para convivir con la naturaleza.

Como parte de la transformación del paisaje urbano, la vegetación es una parte esencial que adorna el entorno, además de proveer a los espacios públicos de elementos naturales que mantienen un equilibrio con lo construido, jugando un papel importante en cuanto al tema del medio ambiente.

Los muros verdes se han convertido en elementos arquitectónicos únicos que dan vida a fachadas y muros interiores en todo tipo de inmuebles; su uso en espacios confinados otorga posibilidades para la creatividad; es por ello que la estrategia es implementar por medio de una política pública la utilización de vegetación en fachadas y azoteas en apoyo a la imagen urbana.

Por su parte las azoteas verdes convierten un área no utilizada en un espacio disfrutable, que promueve el confort y mejora la calidad de vida, además aumenta las áreas verdes.

Los beneficios de contar con azoteas verdes son:

- Intercambio de oxígeno y bióxido de carbono;
- Disminución del efecto calor (absorción del calor y su evaporación evitando que el inmueble se caliente y refleje calor hacia su interior);
- Retención del agua pluvial;
- Captura de partículas suspendidas en el aire, como el plomo;
- Disminución del gasto en impermeabilización y mantenimiento de azoteas;
- Incremento del valor de la propiedad;
- Aislamiento acústico y
- Contar con un espacio verde para la convivencia social, familiar y para la relajación.





4.7.5. Inmuebles de valor patrimonial.

La propuesta se centra en torno a dos vertientes:

La primera consiste en la elaboración de un catálogo de inmuebles patrimoniales, con la finalidad de propiciar su conservación y protección.

La segunda conlleva la participación de los propietarios de inmuebles identificados como patrimoniales resultado del punto anterior, y de las autoridades municipales en la medida de ofrecer facilidades para la transformación del uso actual, de forma que dichos inmuebles adopten usos comerciales y de servicios con carácter cultural, bohemio.

Los inmuebles de mayor relevancia arquitectónica deberán ser destacados a través de la instalación de iluminación especial dirigida a la fachada.



4.7.6. Patrimonio Industrial Municipal

El municipio de Tlalnepantla de Baz concentra actividad industrial diversificada, desde los años 40 del siglo pasado, se instalaron importantes empresas a nivel nacional y que aún siguen en operación; es por ello que en el marco de la estrategia propuesta en el presente Plan, se propone que se conserve la imagen y la infraestructura existente adaptándose a los nuevos usos en el momento que se de la reconversión, por lo tanto se debe decretar la conservación de la imagen de las industrias más relevantes que han sido las mayores generadores de empleo y PIB, representando estos inmuebles la identidad industrial que ha distinguido a Tlalnepantla, entre las que se pueden mencionar Ingredion, Harinera de Tlalnepantla, Harinera Elizondo, RHI, y Deacero entre otras.



4.8. ESTRATEGIA DE EQUIPAMIENTO

Para lograr que el CUR sea un nodo de desarrollo integral de la ZMVM, es primordial traspasar las barreras impuestas por la división de zonas especializadas. Para ello, se creará un entorno diversificado y compacto, en donde los espacios se caractericen por la variedad de actividades sociales y económicas, así como la presencia de equipamientos y servicios urbanos.

Así, mediante una estrategia basada en la conformación de nodos o núcleos urbanos que se ubicarán estratégicamente en todo el CUR, se reducirán distancias para acceder a los principales equipamientos y servicios urbanos indispensables para los habitantes.

En estos nodos, además de estar dotados de equipamientos y servicios urbanos básicos, se complementarán con proyectos estratégicos de gran calado, contribuyendo a la renovación del contexto urbano y de contar con espacios públicos amables para los habitantes.

Los equipamientos asociados a la transformación del CUR son la construcción de dos hitos urbanos en los principales accesos a la zona, a saber: la Puerta Tlalnepantla y la Plaza Integral La Favorita. También se planea la renovación de los dos mercados públicos (Filiberto Gómez y José M. Morelos) y el Rastro Municipal.

Por último, se integrará en el CUR el Proyecto Integral de Movilidad, el cual consiste en la construcción y concesión de un sistema de transporte a base de bicicletas.

La Puerta Tlalnepantla será el edificio referente y emblemático del CUR, este tendrá una altura máxima de 135 m, con una mezcla de usos como habitacional, comercial, servicios, oficinas, áreas y techos verdes. Su localización sobre vialidades regionales y primarias, le permitirá ser un hito urbano a escala de la ZMVM.

La construcción de la Plaza Integral La Favorita, pretende erigirse como el segundo hito urbano de bienvenida al CUR, el cual estará orientado a la población y visitantes que accedan al centro mediante transporte público y el tren suburbano. El proyecto prevé la construcción de un complejo comercial que unirá y complementará la estación del tren suburbano y el paradero. Contará con tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, zonas de



comida rápida, oficinas e instalaciones deportivas. También se incluirán áreas verdes, ciclo estaciones, estacionamientos y espacios cubiertos para peatones.

La Renovación de los Mercados Filiberto Gómez y José M. Morelos apuesta al mejoramiento de los espacios recurrentes de los habitantes, en donde se conserve su funcionalidad como principal punto de abasto y comercio local, pero en inmuebles dignos e innovadores. El proyecto busca rehabilitar el entorno urbano como sitio que promueva las economías de baja escala, que determine los precios a nivel local y continúe brindando oportunidades de empleo y comunicación a los habitantes de Tlalnepantla.

Junto con los mercados, se proyecta la Renovación del Rastro Municipal a Tipo de Inspección Federal (TIF), este se complementaría con la construcción de un mercado en donde cada local estaría dedicado a una temática diferente y ofertaría sus productos para consumir al instante o para llevar, preparados o sin preparar. Se perfilaría como un sitio turístico y de abasto del Centro Urbano Regional.

En materia de movilidad, se propone el Proyecto Integral de Movilidad (ciclovías), este garantizará una opción viable y ecológica de transporte individual, el cual se complementará con el masivo creando redes de transporte público accesibles para la población.

La introducción de ciclovías en el CUR obedece no sólo a la necesidad de colaborar en la disminución de la contaminación ambiental, también es importante diversificar los medios de transporte local de la población. El objetivo es aminorar la utilización de vehículos para realizar viajes cortos (menores a 5 km o 30 minutos). El proyecto contempla la introducción de un sistema de módulos de préstamo de bicicletas que se ubicarían en las esquinas de las principales calles y avenidas donde se prevé la delimitación de carriles exclusivos para la circulación de bicicletas.

En el sector educativo, se prevé la construcción de la Escuela de Artes y Oficios para Adultos Mayores, cuya finalidad es brindar servicios educativos y de asistencia a la población de 65 años y más. Este tipo de equipamientos fomentan la integración de estas personas a la vida productiva del CUR.



4.9. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO CON LOS DIFERENTES SECTORES

Las estrategias sectoriales tendrán un peso fundamental en la consecución de los objetivos y políticas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional, en virtud de que serán el cimiento para la concreción de las estrategias de ordenamiento urbano.

Lo anterior significa que las líneas de estrategia aquí propuestas, que tienen un alineamiento “vertical”, dado que son generadas por un sector particular de la administración pública, observarán una función de tipo “horizontal”, pues sustentarán la ejecución de acciones, programas y obras, tanto a nivel regional como a nivel local, lo que refuerza el carácter integral que impulsa este Plan.

4.9.1. Planeación urbana integral

Promover la revisión y actualización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano para que establezcan usos congruentes con las políticas de ordenamiento territorial y densidades que hagan factible una oferta habitacional congruentes con la capacidad y magnitud de la demanda real Centro Urbano Regional y su entorno.

Promover la elaboración de los instrumentos de planeación urbana que permitan que el desarrollo de actividades turísticas sea congruente con las estrategias de ordenamiento territorial y los lineamientos para el desarrollo urbano sustentable.

Crear y operar un Sistema de información para el desarrollo urbano (observatorio), a través del cual se cuente con indicadores para evaluar las características e impactos del proceso de desarrollo urbano del Centro Urbano Regional y que proporcione mayor sustento técnico a las tareas de planeación y administración urbana.

4.9.2. Suelo y Reservas Territoriales

Diseñar un paquete de estímulos fiscales y financieros para promover la utilización, preferentemente en desarrollos inmobiliarios, de terrenos baldíos y construcciones antiguas en mal estado que, por ubicarse en la zona del Centro Urbano Regional, cuentan con infraestructura suficiente y frecuentemente están sujetos a especulación.

4.9.3. Impulso a la Producción de Vivienda

Formular el Programa Municipal de Vivienda del cual deriven estrategias y proyectos específicos a través de los cuales se atiendan las necesidades habitacionales y se impulse la producción de vivienda en Tlalnepantla.

Contribuir a la instrumentación de políticas de redensificación, saturación de baldíos y regeneración urbana mediante la detonación de proyectos habitacionales cuyo diseño urbano optimice el aprovechamiento del suelo urbano y de la infraestructura existente.



4.9.4. Modernización y Ampliación de los Sistemas de Infraestructura y Equipamiento

La disponibilidad de servicios en la cantidad y calidad requeridos, constituye una condición para sustentar el desarrollo del Centro Urbano Regional. El propósito consiste en incrementar la cantidad y calidad de la infraestructura y el equipamiento, para consolidar la zona en el contexto Regional

En este sentido, se dará prioridad a la dotación de infraestructura y servicios que demandará el impulso al desarrollo económico y urbano; especialmente en cuanto al ordenamiento vial, movilidad en la zona, así como infraestructura hidráulica, de saneamiento y eléctrica.

4.9.5. Agua y Saneamiento

La disponibilidad de agua potable, y la existencia de la infraestructura necesaria para su conducción y para el desalojo de las aguas residuales y su tratamiento, resultan elementos clave para la concreción de la estrategia urbana prevista, en virtud de que la escasez de agua o de infraestructura se convierte en el principal factor urbano limitante al desarrollo urbano y socioeconómico.

4.10. ESTRATEGIA ADMINISTRATIVA Y DE DESARROLLO ECONÓMICO DE LA CIUDAD

El desarrollo urbano debe buscar la participación de todos los sectores de la sociedad, es decir, el sector público y privado, así como involucrar más a la sociedad.

En nuestro país se busca cada día una mayor participación de la iniciativa privada en materia de educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de igual manera se busca una mayor participación de la sociedad en la toma de decisiones.

Por lo tanto el Plan Parcial dentro de su proceso de ejecución buscará una participación importante de la iniciativa privada, la sociedad y el sector público para dar seguimiento al mismo, la forma en que se involucran los sectores se establecerá en el capítulo Programático y de líneas de acción.

En las condiciones actuales del país, es conveniente propiciar una mayor participación privada en el desarrollo urbano municipal en forma de:

- Asociaciones público-privadas
- Concesiones de servicios
- Emisión de bonos
- Privatización de servicios públicos.

Otra alternativa de crédito para el financiamiento de acciones e inversiones en materia de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicio urbano teniendo, entre las fuentes



más importantes al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos S.A. y la posibilidad de establecer créditos internacionales con instituciones civiles y del gobierno.

Ante las limitaciones presupuestales del ayuntamiento, en particular para la prestación de servicios públicos, resulta indispensable buscar formas alternativas que permitan ampliar y mejorar la prestación de estos servicios. Por lo anterior es conveniente alentar la gestión privada y comunitaria, así como la inversión privada para sumar su potencialidad a la acción pública.

Asimismo el municipio deberá realizar un análisis a fondo de la situación que guarda la presentación de los servicios públicos, en cuanto a su cobertura, administración, operación y financiamiento, con objeto de instrumentar acciones en áreas principales de atención, y para el mejoramiento de los servicios públicos.

4.10.1. Estructura Administrativa

Para lograr una administración eficiente del desarrollo urbano es importante contar con los recursos económicos y humanos para que le dé seguimiento y aplicación al Plan Parcial de Desarrollo Urbano, para ello es necesario crear dentro de la dirección correspondiente un departamento que se encargue de evaluar y dar seguimiento al Programa junto con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

4.10.2. Administración Urbana

Como parte de la administración urbana se deberán de formular manuales de organización y sistemas operativos que contengan información detallada de los niveles jerárquicos, sus correspondientes grados de autoridad y responsabilidad, y las actividades necesarias para la realización de los trabajos encomendados a los diferentes puestos de la organización.

Estos manuales ayudarán a simplificar el trabajo, así como a agilizar la prestación de los servicios municipales y la realización de obras públicas.

4.10.3. Administración Pública

La Estrategia para la administración pública es fundamental debido a que se consolida la capacitación y se mejoran los niveles de servicio de la parte operativa del instrumento, para lo cual se definen los siguientes:

- Se requiere la elaboración de una Agenda de Planeación que permita dar seguimiento y continuidad a los proyectos estratégicos, esta agenda estará determinada por los integrantes de cada sector a fin de determinar acciones factibles según las posibilidades, por disponibilidad y recursos.
- Iniciar y publicitar el “Desarrollo Institucional”, proceso de modernización y equipamiento en todas las áreas de la administración municipal, si es posible con nuevos espacios
- Desarrollar un vasto programa de capacitación a funcionarios y servidores públicos.



- Se requiere de todo un programa de comunicación social que posicione entre la población la trascendencia de este gran esfuerzo de planeación que se realiza, asociado a sus orígenes y su nueva circunstancia.
- La sociedad en su conjunto debe percibir que forma parte de un proyecto que es realmente importante para su futuro y para el futuro del lugar en el que habita.
- Implementar un sistema de información, integral, actualizado, veraz, accesible, sistemático y público.

5. PROGRAMA MULTIANUAL DE INVERSIONES

5.1. PROGRAMA DE INVERSIÓN

Con la finalidad de contar con elementos de apoyo que permitan la conducción de la estrategia de desarrollo planteada se presenta en la siguiente matriz, la descripción de actividades programáticas a desarrollar en el corto, mediano y largo plazos para el Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

De manera programática se integran una serie de acciones, que respaldan obras y servicios cuya ejecución se proponen para cumplir con la estrategia planteada en el documento base.

Se identifican los proyectos detonadores del desarrollo de la zona considerando su alta rentabilidad socioeconómica y sus atractivos a la inversión privada. Asimismo se señala en cada caso la participación y responsabilidad que corresponde asumir a cada uno de los niveles de gobierno, así como la prioridad de cada una de las acciones.

Para un mejor desarrollo del Centro Urbano Regional se considera necesario asignar prioridades y prelación a los planes, estudios, evaluaciones, acciones, programas y obras de infraestructura.

PRIORIDAD A. Los proyectos que fortalezcan la competitividad, la capacidad y el crecimiento del Centro Urbano Regional que impulse su desarrollo sustentable para el funcionamiento regional, urbano y económico del espacio territorial.

- Ambiental
- Equipamiento Urbano
- Vialidad
- Transporte
- Economía del Conocimiento
- Vivienda y Reserva



PRIORIDAD B. Contribuya a disminuir la vulnerabilidad de la población, bienes e infraestructura ante la presencia de los efectos por desastres naturales y ambientales que ocurran en el territorio, así como los propiciados por la dinámica demográfica y económica.

- Infraestructura de control, protección marginal, otros
- Rescate de zonas federales
- Reubicación de vivienda y personas
- Reubicación de equipamiento e infraestructura
- Adecuaciones urbanas para el rescate ecológico de cuerpos de agua
- Saneamiento de sitios
- Estudios de alta especialización tecnológica
- Atlas de Peligros
- Actualización de Programas Regionales, Estatales, Municipales, etc.

PRIORIDAD C. Contribuya al impulso y mejoramiento de los diferentes zonas del centro urbano regional.

- Agua potable, alcantarillado y saneamiento.
- Recolección y tratamiento de residuos sólidos
- Electrificación
- Equipamiento urbano.

Los programas, obras y acciones del centro urbano regional requieren una inversión del orden de 7,191 millones de pesos, es importante señalar que la responsabilidad total de estos proyectos corresponde al H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz a través de un fideicomiso público.



El detalle de los proyectos prioritarios se verá en el nivel instrumental.

Programas, acciones y proyectos	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Total Inversión	Prioridad	Plazo	Responsable
Planeación							
Programa de regularización de asentamientos irregulares	vivienda	100.0	0.4	40.0	B		
Fideicomiso del Centro Urbano Regional	Organismo	1.0	50.0	50.0	A	C	MPIO
Subtotal				90.0			
Programa Integral de Movilidad							
Central de Transferencia Multimodal La Favorita	Proyecto	1.0	2.5	2.5	A	M	MPIO
Central de Transferencia Modal Puerta Tlalnepantla	Proyecto	1.0	1.5	1.5	A	C	MPIO
Central de Transferencia Modal Fultón	Proyecto	1.0	1.5	1.5	A	C	MPIO
Red de corredores verdes	Proyecto	1.0	1.5	1.5	A	C	MPIO
Subtotal				7.0			
Infraestructura							
Programa de Sustitución de la red de agua potable	Programa	1.0	4.0	4.0	B	M	MPIO
Programa de sustitución de la red de alcantarillado	Programa	1.0	4.0	4.0	B	M	MPIO
Canal de aguas pluviales Fultón	Estudio	1.0	1.5	1.5	B	C	MPIO
Programa para red de recolección de residuos neumática	Programa	1.0	4.0	4.0	B	M	MPIO
Subtotal				13.5			



Programas, acciones y proyectos	Unidad	Cantidad	Costo Unitario	Total Inversión	Prioridad	Plazo	Responsable
Medio Ambiente							
Incorporación de nuevas áreas verdes (solo incluye construcción)	ha	27.3	0.1	3.5	C	C, M Y L	MPIO
Programa de cultura ambiental	Programa	1.0	1.2	1.2	C	C	MPIO
Programa de impulso de ecotecnias	Programa	1.0	1.3	1.3	C	C	MPIO
Subtotal				6.0			
Proyectos Estratégicos							
Puerta Tlalnepantla	Proyecto	1.0	4,000.0	4,000.0	C	C	MPIO
Plaza Integral La Favorita	Proyecto	1.0	1,500.0	1,500.0	A	M	MPIO
Paseo Sor Juana	Proyecto	1.0	280.0	280.0	A	C	MPIO
Corredor Hidalgo	Proyecto	1.0	200.0	200.0	A	C	MPIO
Corredor Ayuntamiento	Proyecto	1.0	150.0	150.0	A	C	MPIO
Corredor Acambay	Proyecto	1.0	200.0	200.0	A	M	MPIO
Corredor Fultón	Proyecto	1.0	300.0	300.0	A	C	MPIO
Reconversión del Rastro Municipal	Proyecto	1.0	200.0	200.0	C	C	MPIO
Modernización de Mercado Filiberto Gomez	Proyecto	1.0	120.0	120.0	C	C	MPIO
Modernización de Mercado Morelos	Proyecto	1.0	120.0	120.0	C	C	MPIO
Movilidad	Programa	1.0	4.5	4.5	A	C	MPIO
Subtotal				7,074.5			
Total				7,191.0			



6. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

El capítulo de fuentes de financiamiento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, señala en términos generales el tipo de recursos, origen y responsables para la ejecución de las acciones y proyectos propuestos en la parte propositiva de este documento.

Actualmente los gobiernos estatales y municipales tienen diferentes opciones de financiamiento para proyectos, obras, infraestructura, prestación de servicios, etcétera. A saber:

- *Recursos presupuestales.*
- *Recursos generados por los proyectos.*
- *Endeudamiento bancario y bursátil.*
- *Asociaciones público privadas.*

6.1. RECURSOS PRESUPUESTALES

Estos recursos provienen de las siguientes fuentes:

- *Ingresos propios*
 - ♦ *Impuestos*
 - ♦ *Derechos*
 - ♦ *Productos*
 - ♦ *Aprovechamientos*
- *Transferencias de la federación a los estados y municipios (Ramos 33)*
 - ♦ *Participaciones en ingresos federales (Ramo 28)*
 - ♦ *Ingresos por colaboración administrativa (Incentivos)*
 - ♦ *Fondos de Aportaciones (Ramo 33) Vinculados a la Recaudación Fiscal Participable.*
 - ♦ *Fondos de Aportaciones (Ramo 33) No Vinculados a la Recaudación Fiscal Participable.*
 - ♦ *Convenios de descentralización.*
 - ♦ *Programa de Apoyos para el Fortalecimiento de Entidades Federativas (Ramo 39).*

De los recursos de Fondos y Programas destinados al Estado y Municipios, destacan los siguientes para el caso particular del CUR de Tlalnepantla:



Banobras

Banobras es una institución de Banca de Desarrollo del Gobierno Federal cuyo principal objetivo es contribuir al desarrollo del país a través del fortalecimiento de la inversión pública de los gobiernos locales.

Para lograr lo anterior, el banco ha diseñado instrumentos financieros que permiten a los gobiernos, estatales y municipales, obtener recursos crediticios que faciliten el financiamiento de su infraestructura social básica y servicios públicos. De esta manera, para los gobiernos que precisan realizar las aportaciones de contraparte requeridas por algunos de los programas federales, los programas crediticios de Banobras representan una opción para allegarse de los recursos necesarios.

Entre los créditos que pueden ser viables para las acciones y proyectos del CUR están los siguientes:

Crédito Directo. Banobras canaliza financiamientos para el desarrollo de proyectos de infraestructura en los distintos sectores de la economía, los cuales se ajustan a las necesidades específicas de cada una de las obras. Entre los principales sectores de atención están carreteras, agua, residuos sólidos, entre otros.

Créditos Sindicados. Con el objetivo de potenciar los recursos que se destinan para el desarrollo de proyectos de infraestructura, Banobras participa en esquemas de financiamiento a obras a través de créditos sindicados con la banca comercial.

Programa de financiamiento Banobras-FAIS Estatal y Municipal. A través del Programa Banobras-FAIS Estatal, se adelanta hasta el 25 % del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social que recibe el Estado mensualmente. Esto permite a las Entidades Federativas aprovechar de una manera más eficiente dichos recursos y así desarrollar proyectos de alto impacto social bajo mejores condiciones.

Para el caso municipal, el programa permite aprovechar los recursos que éstos obtienen a través del Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS). De esta forma, municipios de una misma entidad se agrupan para que obtengan recursos crediticios bajo condiciones más favorables, posibilitándoles adelantar hasta el 25% de los recursos provenientes del FAIS, con la finalidad de desarrollar proyectos de alto impacto social.

Fondo Nacional de Infraestructura. Banobras, como fiduciario del Fondo Nacional de Infraestructura ofrece apoyos recuperables y no recuperables para estudios y proyectos con participación privada. Los apoyos recuperables incluyen garantías, créditos subordinados y capital de riesgo. Los apoyos no recuperables se brindan en forma de contribuciones y subvenciones. Estas últimas permiten mejorar la rentabilidad financiera de proyectos con alto impacto social.

Programa de Residuos Sólidos Municipales (PRORESOL). Este Programa consiste en el otorgamiento de apoyos financieros no recuperables a los gobiernos municipales y estatales, a fin de incentivar la participación privada en proyectos de inversión en infraestructura de



servicios públicos urbanos, enfocados a residuos sólidos como son el servicio de barrido, la recolección, la separación, el aprovechamiento y el reciclaje, así como la disposición final en rellenos sanitarios.

Programa Federal de Apoyo al Transporte Urbano Masivo (PROTRAM). A través de este programa se apoya el financiamiento de proyectos de inversión en transporte urbano masivo, así como la planeación, regulación y administración de los sistemas de transporte público urbano.

El Fondo Nacional de Infraestructura cuenta con apoyos recuperables y no recuperables para apoyar desde los estudios de factibilidad hasta el desarrollo de las obras. Entre los proyectos elegibles de este Programa se encuentran: Trenes suburbanos, Metros, trenes ligeros y tranvías, Autobuses Rápidos Troncales (BRT) y obras de integración multimodal.

Sedatu

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, a través del Programa de Rescate de Espacios Públicos, en coordinación con los gobiernos locales y la sociedad civil, apoya la realización de proyectos integrales dirigidos a resolver los problemas de deterioro, abandono o inseguridad y conductas de riesgo que presentan la mayoría de los espacios públicos en México.

El Programa de Rescate de Espacios Públicos tiene dos tipos de programas, el de Participación Social y Seguridad Comunitaria y el de Mejoramiento Físico de los Espacios Públicos. Por sus características, el segundo es que de mayor conveniencia para CUR dada su situación de deterioro en diversas áreas.

Las características del programa Mejoramiento Físico de los Espacios Públicos son:

- *Construir, remozar, habilitar o rehabilitar plazas, espacios deportivos, residuales y otros espacios públicos de uso comunitario donde se desarrollen actividades recreativas, culturales y deportivas con sentido de equidad e inclusión social.*
- *Construir, ampliar y mejorar el alumbrado público, banquetas, guarniciones y otras obras necesarias alrededor del espacio, que brinden accesibilidad y que permitan su uso por parte de la población en general.*
- *Construir, ampliar, dotar y/o rehabilitar el mobiliario urbano para el correcto funcionamiento de los espacios públicos.*
- *Implementar acciones de prevención situacional que propicien condiciones de seguridad a los ciudadanos, a través de la adecuación o mejoramiento del diseño de los espacios públicos, la colocación de luminarias con especificaciones para la seguridad en áreas de riesgo y el establecimiento de módulos y sistemas remotos de vigilancia en puntos estratégicos.*
- *Mejoramiento de vías y accesos, así como el establecimiento de rutas, senderos y paraderos seguros para los peatones y señalética.*



Secretaría de Economía

La Secretaría de Economía a través del Programa de Competitividad en Logística y Centrales de Abasto (Prologyca) tiene como objetivo general promover el desarrollo de la logística en el sector abasto, a través del otorgamiento de apoyos a las empresas del sector favoreciendo la generación de empleos y la atracción de inversión.

Con el apoyo de recursos económicos se busca modernizar al sector abasto nacional e internacional y a los mercados públicos, con el fin de mejorar tiempos, calidad y accesibilidad a los productos.

Prologyca pretende:

- *Impulsar la competitividad del país y desarrollo regional mediante el apoyo a proyectos que contribuyan a mejorar las actividades logísticas en el sector abasto.*
- *Fomentar la reconversión de las centrales de abasto hacia modernos y eficientes centros logísticos.*
- *Impulsar la capacitación de los recursos humanos que se desempeñan en el sector abasto bajo el elemento logístico.*
- *Facilitar el acceso al financiamiento a las empresas del sector abasto.*
- *Apoyar a las empresas del sector abasto en México para adquirir tecnologías que mejoren sus procesos logísticos mediante los esquemas establecidos en el Prologyca.*
- *Impulsar el desarrollo de centros de abasto, cadenas de abastecimiento y canales de comercialización que faciliten el comercio interno y la integración con proveedores y clientes.*
- *Fomentar la integración y asociación empresarial de las empresas del sector abasto.*

Cobertura y población objetivo:

- *Las personas físicas con actividad empresarial y las personas morales relacionadas con el sector abasto*
- *Los organismos, agrupamientos empresariales, empresas integradoras y asociaciones civiles que promuevan el desarrollo del Sector Abasto y o la integración de Cadenas de Valor*
- *Las instituciones académicas orientadas a la formación de recursos humanos especializados en logística para el Sector Abasto*
- *Los organismos públicos, privados o mixtos sin fines de lucro entre cuyos objetivos se encuentre la difusión y desarrollo de la logística en el sector abasto, y Gobiernos Estatales y Municipales, así como fideicomisos, interesados en promover y desarrollar proyectos logísticos en el sector abasto.*

Son sujetos beneficiarios:

- *Proyectos con impacto municipal, estatal, regional y nacional en infraestructura y equipamiento.*
- *Proyectos que fomenten la difusión y publicación de la materia logística en el sector.*



- *Proyectos de facilitación comercial, reconversión, aplicación de nuevos modelos de negocio.*

6.2. RECURSOS GENERADOS POR LOS PROYECTOS

Una fuente de financiamiento adicional para el gobierno de Tlalnepantla lo constituye el ingreso propio que generarían los proyectos como la Puerta de Tlalnepantla, La Plaza Integral La Favorita o el Proyecto Integral de Movilidad.

En este tipo de proyectos es posible que la fuente de financiamiento (o en parte) sean los recursos que se general con la operación de los mismos. A nivel estatal y municipal existen proyectos que generan ingresos que pueden ser utilizados como fuente de pago para el desarrollo de la infraestructura o prestación de servicios públicos como en el caso del sistema de transporte de bicicletas.

Cuando la naturaleza de los proyectos es social y no se espera que generen ingresos sustanciales para su autofinanciamiento, gastos de operación y mantenimientos, se puede recurrir a una asociación público-privada, esto es mediante una combinación de recursos presupuestales para el pago de contraprestaciones a los inversionistas privados por servicios efectivamente prestados, que se complementa con las contratación de líneas de créditos y esquemas de garantías, así como con otros mecanismos que fortalecen la calidad crediticia de los gobiernos estatales y municipales.

6.3. ENDEUDAMIENTO BANCARIO Y BURSÁTIL

Dada la necesidad de contar con ingresos suficientes para la realización de obras municipales de trascendencia para la población, las inversiones del sector privado han asumido un papel más activo en este aspecto. Ya sea como ahorrador que coloca sus excedentes en la banca para que los canalice a los proyectos o como inversionista que adquiere bonos emitidos por los gobiernos para financiar obras a través de mercado bursátil.

Tanto el gobierno estatal como el municipal pueden financiar la ejecución de diversos proyectos a través de diferentes formas de endeudamiento, siempre y cuando conforme a lo establecido en el artículo 117 constitucional.

A saber:

- *Deuda pública garantizada (colocación en el mercado bursátil de certificados de participación ordinaria y certificados bursátiles, así como contratación de créditos con la banca comercial).*
- *Deuda pública no garantizada (créditos otorgados por la banca comercial y de desarrollo, cuya garantía son los activos del proyecto financiado).*
- *Programas federales de crédito.*
- *Anticipo de transferencias (adelantos de recursos que realiza el gobierno federal hacia las entidades federativas, generalmente a finales de cada año).*



- *Fondos comunes y fondos revolventes (el municipio concurre para autofinanciarse mediante instrumentos crediticios preferenciales y determinados programas de interés regional).*

6.4. ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS

Otra forma de adquirir inversiones para la ejecución de obra, son las asociaciones público-privadas, en la que la iniciativa privada puede participar en diferentes actividades relacionadas al ciclo de vida de los proyectos.

Existe una amplia gama de formas en que pueden desarrollarse los proyectos desarrollados por el sector público o por el sector privado; las formas de asociación pueden ser mediante las siguientes:

- *Empresa de riesgo compartido*
- *Cooperativa*
- *Franquicia*
- *Subcontratación o terciarización*
- *Arrendamiento*
- *Construir, operar y transferir*
- *Construir, poseer y operar*
- *Diseñar, construir, financiar y operar*

Actualmente podemos encontrar diversos ejemplos de concesiones, contratos integrales de prestación de servicios y en el diseño y construcción de proyectos bajo el esquema de las asociaciones público-privadas. A continuación se presentan dos opciones de asociaciones público-privadas.

6.4.1. Centro para el Desarrollo de Infraestructura y Servicios en Asociación Público-Privada⁴

El Centro, es el resultado de un convenio de colaboración entre el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) y el Fondo Multilateral de Inversiones del Banco Interamericano de Desarrollo (FOMIN/BID), programa Fortalecimiento de Municipios para el Desarrollo de Proyectos de Asociación Público-Privada (MuniAPP).

El objetivo del programa es promover la expansión y mejora de servicios y obras públicas a través de inversiones en la modalidad de Asociación Público-Privada (APP), así como implementar una plataforma permanente de servicios para:

- *desarrollar capacidades legales, institucionales y técnicas;*
- *brindar asistencia técnica y,*
- *diseminar conocimientos y lecciones aprendidas en esta materia.*

Además de:

⁴ Centro para el Desarrollo de Infraestructura y Servicios en Asociación Público-Privada dirección en internet: <http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/contacto.html>, fecha de consulta: 25/10/2013.



- *Diagnosticar y promover el fortalecimiento de sus capacidades para desarrollar infraestructura y servicios públicos en asociación público-privada.*
- *Identificar, formular, evaluar y jerarquizar proyectos de inversión susceptibles de implementarse con participación privada.*
- *Identificar diversas fuentes para financiar los estudios de factibilidad necesarios para la estructuración de proyectos.*
- *Estructurar proyectos de inversión en asociación público-privada, lo cual implica la definición de los elementos técnicos, financieros y legales necesarios para la elaboración de los documentos de licitación.*

El Centro para el Desarrollo de Infraestructura y Servicios en Asociación Público-Privada ofrece la siguiente gama de servicios de asistencia técnica:

- *Asesoría en línea.*
- *Orientación general de información básica de APP*
- *Diagnóstico de capacidades.*
- *Propuestas de mejoras.*
- *Identificación de cartera de proyectos.*
- *Estudios de perfil de proyectos de inversión e infraestructura y servicios públicos.*
- *Estructuración de proyectos en Asociaciones Público-Privada.*
- *Apoyo técnico en el proceso de licitación, adjudicación, cierre financiero y contratación.*
- *Gestión de financiamiento.*
- *Apoyo técnico durante la administración del contrato o título de concesión.*
- *Evaluación y satisfacción de usuarios.*

6.4.2. Fondo Multilateral de Inversiones

El Fondo Multilateral de Inversiones (FOMIN) opera desde 1993 como parte del Grupo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el FOMIN es el mayor proveedor de asistencia técnica para el desarrollo del sector privado en América Latina y el Caribe.

El FOMIN apoya el desarrollo de proyectos, su financiamiento y ejecución y trabaja en asociación con los sectores privado, público y sin fines de lucro. Provee asistencia técnica para el desarrollo del sector privado, proporcionando financiamiento en forma de donaciones, préstamos, garantías, capital o cuasi-capital, así como servicios de asesoramiento. Este conjunto flexible de instrumentos permite personalizar las intervenciones a situaciones y condiciones específicas, aumentando así su impacto en el desarrollo.

Los proyectos financiados por el FOMIN se ejecutan a través de agencias asociadas, principalmente organizaciones de la sociedad civil y empresas del sector privado, que contribuyen con una parte significativa en los costos del proyecto, y proporcionan recursos en el terreno para ejecutar operaciones y supervisar a las entidades implicadas.

Además, el FOMIN brinda los siguientes servicios:

5 Fondo Multilateral de Inversiones dirección en internet: <http://www5.iadb.org/mif/es-es/portada.aspx>, fecha de consulta: 25/10/2013.



- *Financia proyectos que promueven el desarrollo del sector privado, particularmente para las micro, pequeñas y medianas empresas. Los proyectos se centran en tres Áreas de Acceso: Acceso a Financiamiento, Acceso a Mercados y Capacidades y Acceso a Servicios Básicos.*
- *Facilita recursos a organizaciones del sector público y privado. Generalmente, para recursos no reembolsables, las instituciones del sector privado no deben tener fines de lucro incluyendo organizaciones no gubernamentales, asociaciones industriales, cámaras de comercio y fundaciones. En determinadas circunstancias se otorgan recursos no reembolsables también a organizaciones con fines de lucro.*
- *Típicamente apoya instituciones financieras privadas como bancos, cooperativas, instituciones de microfinanzas u ONG. Para que ellas lo empleen en beneficio de las micro y pequeñas empresas en la región. El FOMIN no invierte en compañías individuales.*
- *El FOMIN ha financiado diversos montos entre menos de US\$100.000—para pequeños proyectos—y más de US\$2 millones para un proyecto. El promedio para un proyecto de financiamiento no reembolsable del FOMIN suele ser de US\$1,5 millones.*

Las reglas de operación del FOMIN son las siguientes:

- *Para proyectos de asistencia técnica, cada agencia ejecutora es responsable de contribuciones de contrapartida entre un 30% y un 50% de la cantidad total del proyecto propuesto, dependiendo del tamaño y nivel de desarrollo del país en el que se va a ejecutar la propuesta. Para proyectos de inversión, las contribuciones varían según el proyecto, pero se espera que los coinversores compartan el riesgo con sus propias contribuciones.*
- *Al menos la mitad de las contribuciones locales debe hacerse en efectivo para cubrir la ejecución del proyecto y los costos del proceso.*
- *La otra mitad puede consistir en contribuciones no monetarias, incluyendo el uso de oficinas o salas de conferencias, el uso de equipos y el tiempo que dedican los empleados de la agencia ejecutora para actividades específicas del proyecto.*
- *El pago de servicios prestados al proyecto no se considera contribución de contrapartida, aunque las agencias ejecutoras deberían considerar los gastos de los servicios como un elemento clave para garantizar la sostenibilidad del proyecto a largo plazo.*
- *Las donaciones del FOMIN se efectúan en plazos. Generalmente el primer monto es por un 5-20% del total. Los desembolsos sucesivos pueden variar dependiendo del progreso del proyecto y de si se han cubierto las contribuciones de contrapartida. Cada proyecto está asignado a un funcionario de la representación del BID/FOMIN en el país quien se encarga de supervisar los desembolsos.*



7. INSTRUMENTACIÓN

Los presentes instrumentos tienen la finalidad de garantizar la ejecución de las estrategias, obras y acciones propuestas para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, Estado de México.

7.1. DE OPERACIÓN ADMINISTRATIVA

Para articular las acciones de gobierno y privadas, se requiere vincular en forma efectiva los procesos de planeación del desarrollo económico, social, ambiental y territorial con los procesos programáticos presupuestales y asegurar que el ejercicio del gasto público resulte congruente con las previsiones del Plan.

En lo que respecta a la creación de sistemas de actuación o para la gestión del desarrollo urbano, económico y social, concebidos como los instrumentos o los mecanismos por medio de los cuales se procura la ejecución y cumplimiento del presente Plan, se propone la constitución del Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla que garanticen y den seguimiento a las proyectos y acciones propuestos.

7.1.1. Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz vigente, refiere la necesidad de conformar un fideicomiso mediante el cual se capten y apliquen los recursos necesarios para la adquisición de derechos de vía, ejecución de obras de infraestructura, acondicionamiento de espacios públicos, entre otras atribuciones.

Dicha figura es el Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional del Noroeste del Valle de México (zona central de Tlalnepantla), aunque para el caso particular del este Plan, se mencionará como el Fideicomiso para el Desarrollo del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

La Dirección del Fideicomiso estaría a cargo de un Comité Técnico integrado por dos representantes de los propietarios de la zona y un representante del Gobierno Municipal. La Administración la presidiría un Director nombrado por el Comité Técnico

El Fideicomiso tendrá las siguientes funciones:

- *Informar y concertar con los propietarios las características del presente plan y en su caso proponer las adecuaciones que requiera.*
- *Adquirir y pagar las afectaciones necesarias para el establecimiento de los derechos de vía requeridos.*
- *Llevar a cabo las obras de infraestructura y el acondicionamiento de los espacios públicos que estipula el presente plan y aquellos que requiere el cambio de uso de industrial a mixto.*



- *Promover, concertar y apoyar asociaciones entre propietarios para el desarrollo de proyectos integrales que optimicen el aprovechamiento de sus propiedades.*
- *Gestionar los financiamientos para la ejecución de las obras de infraestructura con cargo de las aportaciones que correspondan a los propietarios.*
- *Desarrollar y concertar los proyectos de detalle de cada uno de los componentes que se especifican en el presente plan para la zona central.*
- *La promoción y publicidad del proyecto de reestructuración y creación del nuevo Centro Urbano Regional, destacando sus cualidades y ventajas para inversionistas, futuros ocupantes y usuarios.*

El esquema funcional del Fideicomiso corresponde al de una fideicomiso maestro, el cual (y para el caso del CUR) generará ingresos vía la venta de derechos de edificación en igual proporción que los particulares.

El Fideicomiso está diseñado para cubrir los financiamientos derivados de la emisión de una deuda, funciona como mecanismo de pago de los financiamientos contraídos por el gobierno municipal, ya sea bancario, bursátil o comercial.

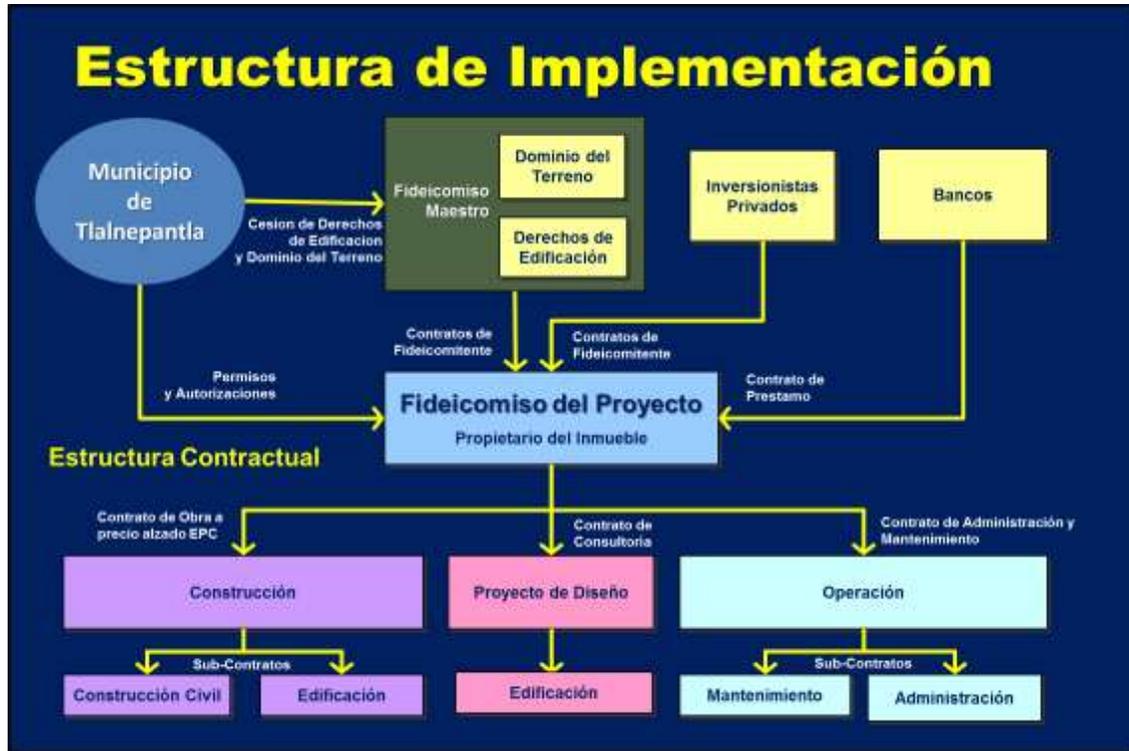
En éste Fideicomiso se encuentran tres actores: el fiduciario, el fideicomitente y los fideicomisarios. El primero está representado por cualquier institución facultada por la ley para actuar como tal; la segunda se refiere al gobierno municipal de Tlalnepantla de Baz y el tercero corresponde a los acreedores registrados ante el fiduciario y el mismo municipio.

La operación del Fideicomiso, es el siguiente:

- *El municipio de Tlalnepantla es el administrador del proyecto y recursos, paga la deuda con el ingreso por rentas y concesiones de espacios públicos, cesión de derechos de edificación y dominio de terrenos. Asume los riesgos.*
- *El Fideicomiso Maestro, es el receptor de las concesiones del Municipio.*
- *Lo anterior, se lleva acabo previo acuerdo de Cabildo.*
- *Los inversionistas privados, son quienes aportan el capital económico.*
- *Ambas partes (municipio e inversionistas) colaboran en el Fideicomiso del Proyecto, en donde el primero otorga los permisos y autorizaciones y el segundo los contratos de préstamo.*
- *Mediante el Fideicomiso del Proyecto, elaboran contratos para el diseño de proyectos (contrato de consultoría), la construcción de estos (contrato de obra a precio alzado EPC) y su operación (contrato de administración y mantenimiento).*
- *Asimismo, estos contratos, se pueden subdividir en subcontrato para la construcción civil, edificación, mantenimiento y administración.*
- *Durante la realización de cualquiera de las obras antes mencionadas, el Fideicomiso del Proyecto se realizan los pagos de estimaciones. En este etapa, se contratan los servicios de coordinación y comercialización.*
- *Los dividendos que generan las obras realizadas por el Fideicomiso, son depositadas en éste, las cuales se redistribuyen entre los servicios de la deuda (inversionistas) y para la realización de nuevas obras (municipio); además del pago de estimaciones y participaciones.*

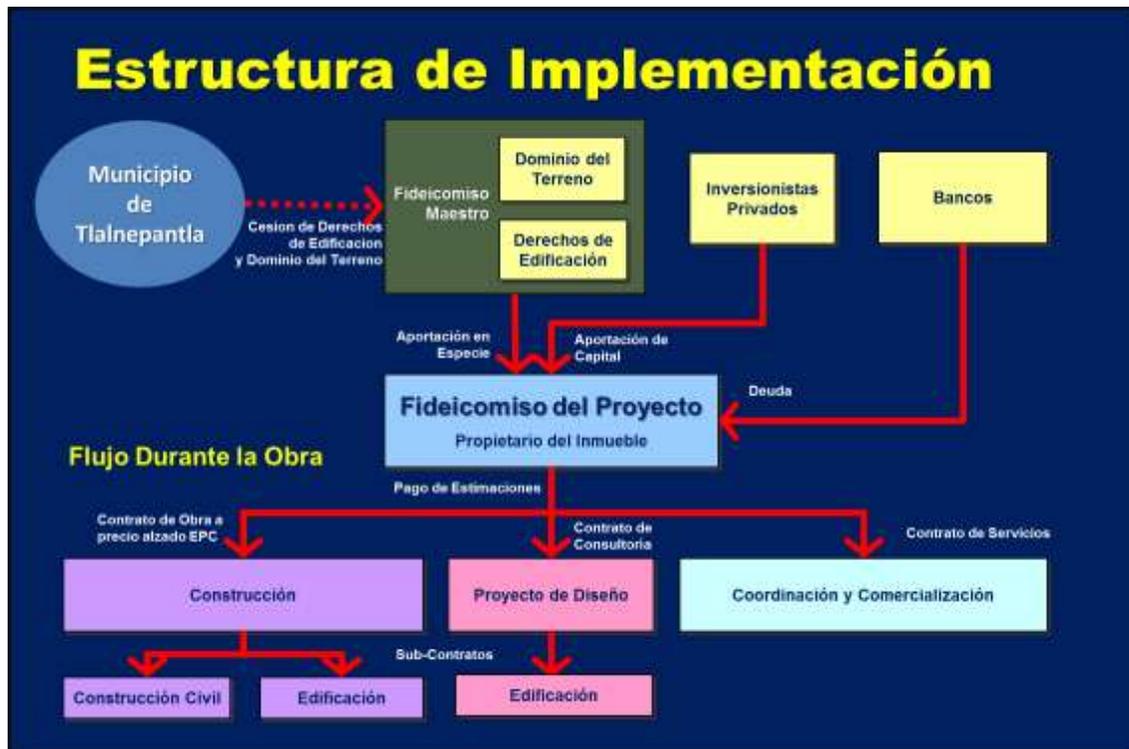


Ilustración 49 Esquema Operativo del Fideicomiso, Estructura Contractual



Fuente: Elaboración propia.

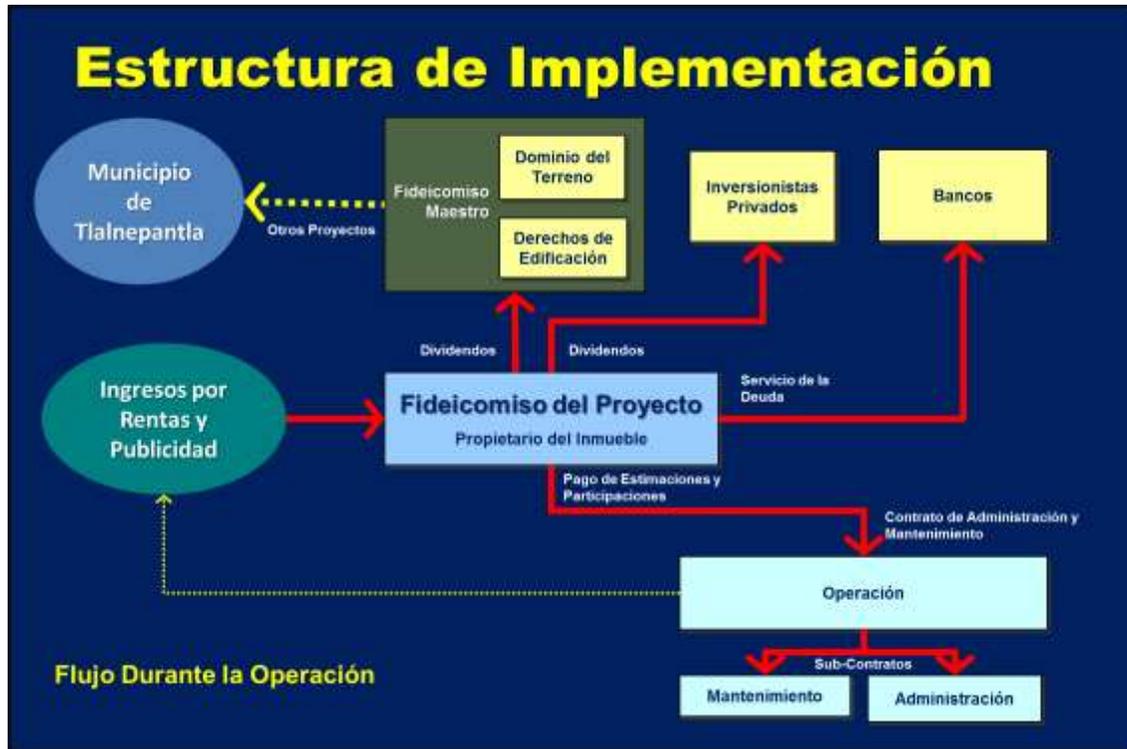
Ilustración 50 Esquema Operativo del Fideicomiso, Durante la Obra





Fuente:Elaboración propia.

Ilustración 51 Esquema Operativo del Fideicomiso, Durante la Operación



Fuente:Elaboración propia.

7.2. JURÍDICOS

El Plan deberá ser instrumentado en relación con los siguientes aspectos; su aprobación para que adquiera validez jurídica en los instrumentos legales para que se cumpla su función reguladora del uso del suelo, al organismo que se responsabilizará de su gestión, operación y de coordinar las acciones que establece, a la participación de los sectores público, privado y social en forma convenida o concertada para la ejecución de las acciones y relación con su evaluación y actualización periódica, además de presentar los mecanismos para su vigencia.

Nivel Federal:

- *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*
- *Ley de Planeación Federal*
- *Ley General de Asentamientos Humanos*
- *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente*

Nivel Estatal:

- *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México*



- *Ley de Planeación del Estado de México y Municipios*
- *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*
- *Código Administrativo del Estado de México*
- *Código para la Biodiversidad del Estado de México*
- *Ley Orgánica Municipal del Estado de México*
- *Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo*

Los siguientes aspectos deberán considerarse para la adecuación del marco jurídico que dará fundamento legal a la parte propositiva del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

- *El Plan deberá estar autorizado por el gobierno del Estado de México y el Gobierno Municipal de Tlalnepantla de Baz. Se aprobará según lo establecido en el Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo (artículos 27, 28, 29, 30, 31 y 32)) y se publicará por el Gobierno del Estado.*
- *Con base a lo anterior, el proceso que deberá cumplir el Plan para su validez jurídica, es la siguiente:*
 - ♦ *Las instancias gubernamentales pertinentes elaborarán un proyecto del plan donde emitirán sus respectivas observaciones, de no emitirse, se entenderá por aceptado y se procederá a la consulta pública.*
 - ♦ *Se da paso al proceso de consulta pública del Plan, en donde se da a conocer la creación del mismo, los medios y sitios donde podrán revisar, plantear sugerencias y asistir a audiencias públicas.*
 - ♦ *Una vez concluido el proceso de consulta pública, se emite el Dictamen de Congruencia en donde se establecen los puntos congruentes con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle de Cuautitlán-Texcoco y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz.*
 - ♦ *Posteriormente se procede a emitir el Dictamen de Congruencia, en donde el presidente municipal solicita por escrito al titular de la Secretaría la emisión del dictamen de congruencia.*
 - ♦ *Una vez firmado y entregado al municipio el Dictamen de Congruencia, el Plan se someterá a evaluaciones y actualizaciones permanentemente con la finalidad de promover, controlar y corregir su ejecución.*
 - ♦ *El Gobierno del Estado publicará el Plan tanto en la Gaceta del Gobierno, como en los diferentes medios de divulgación que convenga, asimismo lo mantendrá disponible en el Registro Estatal y en las oficinas públicas correspondientes.*

7.2.1. Acta de Aprobación del Cabildo

Modelo Preliminar del Acta de Aprobación de del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla.

En el Municipio de Tlalnepantla de Baz, Centro Urbano Regional siendo las _____ horas del día ___ del mes de _____ del 200_. Congregados en _____, el C. Presidente Municipal _____, quien funge como Presidente de la Sesión, el C. _____ en su carácter de Secretario Técnico, los vocales,



los C. _____ C. Regidores que al final suscriben, el Síndico y el suscrito Secretario del Ayuntamiento C. _____, se dio a la Sesión de Cabildo No. _____.

Acto seguido el suscrito Secretario pasó lista de asistencia y cerciorado de la existencia del Quórum Legal, lo informó al Presidente.

Acto continuo el C. _____, Presidente de la Sesión, declaró formal y legalmente instalados los trabajos de esta _____ Sesión Ordinaria.

A continuación el Honorable Cuerpo Edilicio aprobó por unanimidad el Orden del Día presentado por esta Sesión.

En cumplimiento del Orden del Día aprobado, el C. Presidente Municipal informó a los integrantes del H. Ayuntamiento que de acuerdo con el Código Administrativo del Estado de México, la unidad Municipal encargada del Desarrollo Urbano del Municipio presenta en esta Sesión el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, Municipio de Tlalnepantla.

Conjuntamente con la documentación que acredita con esta Sesión ha emitido el día de hoy su opinión favorable respecto del citado Plan y que se cuenta con el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México a este respecto; por lo que de acuerdo a lo señalado por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 31 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo y artículo 31 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, emitió por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

NUMERO _____

PRIMERO.- Se autoriza en todas sus partes el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, presentando en esta Sesión por el C. Presidente Municipal C. _____, y que cuenta con la opinión favorable del Ejecutivo del Estado y de la Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEGUNDO.- Envíese al C. Gobernador del Estado del Estado de México el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla, que en este acto se aprueba para la publicación en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno" y en dos diarios de mayor circulación en la entidad.

TERCERO.- Publíquese este Acuerdo en el Periódico Oficial Gaceta del Gobierno.

Acto continuo de acuerdo con la Orden del Día, se instruyó al suscrito Secretario para que se elabore el Acta correspondiente a ésta Sesión, y hecho que fue se sometió a la consideración del H. Ayuntamiento y la aprobó por _____ de votos.



Sin haber otro asunto que tratar, se declararon los trabajos de esta Sesión y para constancia se redactó la presente Acta que firman el C. Presidente Municipal, los C. Regidores y el Síndico, por ante la Fe del suscrito Secretario del R. Ayuntamiento.-

CONSTE⁶.

El C. Presidente Municipal

Sindico

1°. Regidor

2°. Regidor

3°. Regidor

4°. Regidor

5°. Regidor

6°. Regidor

7°. Regidor

8°. Regidor

9°. Regidor

10°. Regidor

11°. Regidor

12°. Regidor

13°. Regidor

7.3. DE EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

El sistema de evaluación de resultados es una herramienta indispensable cuya misión es orientar la utilización de los recursos financieros hacia su mayor incidencia en el beneficio económico y social de la población, evaluando dichos resultados en diferentes dimensiones: impacto, oportunidad, eficiencia, cobertura y calidad.

La evaluación de eficiencia y eficacia del Plan se organizará a partir del señalamiento de metas anuales (desagregación de los objetivos y políticas en compromisos cuantificados), que se puedan medir en términos de: habitantes beneficiados, población atendida o cualquier indicador particular de los proyectos.

Este tipo de medición, con relación a la actividad realizada en el CUR por los sectores público y privado, permitirá analizar los niveles de eficiencia, eficacia y pertinencia de la programación propuesta en el Plan como instrumento rector, asimismo permitirá identificar las áreas del nivel federal y estatal con las que se deben las participaciones, con la finalidad de apoyar los esfuerzos logrando un efecto multiplicador que contribuya al bienestar y desarrollo de la comunidad.

⁶ El artículo 16 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, señala que los Ayuntamientos estarán integrados por el presidente municipal un síndico y un número representativo de regidores que determinen los ordenamientos legales del estado en la materia.



De acuerdo al Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, en lo concerniente a la Evaluación y Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano, el artículo 31 expone lo siguiente:

Los planes de desarrollo urbano deberán mantenerse actualizados, por lo que en consecuencia, estarán sometidos a un proceso permanente de evaluación, para promover, controla y, en su caso, corregir su ejecución.

La evaluación de los planes de desarrollo urbano comprenderá el análisis y juicio crítico del cumplimiento y avance del plan de que se trate, respecto a:

- I. Los objetivos y metas planteadas.
- II. Las políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de zonificación y aprovechamiento del suelo.
- III. La observancia de las disposiciones para las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- IV. Las estrategias en materia de infraestructura y equipamiento en los escenarios que señale el respectivo plan.
- V. La ejecución de los proyectos estratégicos, así como la realización de los programas y acciones señaladas a corto plazo.

Los resultados de la evaluación que realicen los municipios de sus planes de desarrollo urbano, se inscribirán en el Registro Federal.

7.4. DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo, establece la forma de integrar las opiniones de los grupos existentes por medio de lo consignado en los siguientes artículos.

Artículo 15. Señala que los ciudadanos del Estado, las asociaciones de colonos, los colegios de profesionales y demás organizaciones civiles de igual o semejante naturaleza, podrán participar en los procesos de consulta relativos a la formulación o modificación de los planes de desarrollo urbano, así como coadyuvar, a través de la denuncia popular ante las autoridades respectivas, en la vigilancia de los usos y destinos del suelo, de las densidades e intensidades de ocupación del mismo y de las normas establecidas en el Código y los planes de desarrollo urbano.

Los actos administrativos de las autoridades que apliquen las disposiciones contenidas en el Código, este Reglamento y los planes de desarrollo urbano, no requerirán para su validez, el visto bueno, anuencia, consulta previa o posterior u opinión favorable de las organizaciones anteriormente señaladas.



El Artículo 16 menciona que la participación ciudadana en la entidad, deberá perseguir los siguientes objetivos:

I. Fortalecer la comunicación entre los gobiernos estatal y municipal con la comunidad, en forma permanente y eficaz.

II. Inducir y promover la colaboración de la comunidad en la formulación de propuestas para la elaboración de los diferentes planes y programas que se expidan en la entidad, así como para la vigilancia de los usos y destinos del suelo previstos en ellos.

III. Fortalecer la actividad municipal en materia de desarrollo urbano y prestación de los servicios públicos, a través de la participación económica y colaboración material de la colectividad, en términos de los ordenamientos legales.

Adicionalmente, los siguientes instrumentos permitirán la inducción y orientación de la participación ciudadana, entendida como la incorporación de la comunidad a la operación y seguimiento del Plan:

- *Sesiones de cabildo abierto en el R. Ayuntamiento, en los que la ciudadanía podrá opinar sobre los aspectos del Plan que sean de su interés.*
- *Crear cooperativas de colonos para la prestación de servicios que beneficien económicamente a la población. Tales cooperativas puedan estar orientadas a la obtención de concesiones para áreas comerciales, vigilancia, limpia y transporte entre otros.*
- *Crear comités o comisiones vecinales que den seguimiento a los programas, obras, acciones y proyectos para cada uno de ellos, integrados por representantes de la comunidad.*
- *Incorporar a Organismos No Gubernamentales (ONG) al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano para que participen en el seguimiento, evaluación y actualización de las acciones del Plan.*
- *Mantener informada a la comunidad sobre programas, obras y acciones que lleve a cabo la Administración Municipal.*
- *Mantener un diálogo directo comunidad y Ayuntamiento a través de audiencias públicas en materia de desarrollo económico, social y urbano.*
- *Información de actividades de comunicación social y educativa en asuntos sociales y urbanos, para la concientización y movilización de la comunidad en estos aspectos.*
- *Comunicación entre las diversas entidades públicas sobre el Plan, que permitan orientar, organizar y realizar las actividades señaladas de manera conjunta y secuencial.*

Se requiere garantizar el compromiso de impulsar el cumplimiento de las acciones previstas en el Plan, en el corto, mediano y largo plazo, y asegurar su continuidad.

Además se deberán realizar encuestas periódicas entre la comunidad para conocer su opinión con relación al desarrollo urbano.



Es de suma importancia la difusión del Plan, a través de videos, publicaciones, Internet y otros medios para dar a conocer al público las propuestas que se plantean, dichos mecanismos, serán para informar con frecuencia a la comunidad de los resultados obtenidos en el Plan. Es de vital importancia abrir la sección de comentarios y sugerencias.

7.5. DE COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

Estos instrumentos tienen como objeto lograr la articulación entre las diferentes áreas administrativas del gobierno municipal en términos de las políticas y estrategias que consigne el Plan.

7.5.1. Instrumentos de Coordinación Institucional

La demanda de recursos obliga a pensar en la coordinación interinstitucional como una necesidad eventual o esporádica, En tal virtud, es importante destacar la existencia de instancias y mecanismos para tal propósito, así como la posibilidad de mejorarlos o utilizarlos de una manera eficaz.

7.5.2. Instrumentos de Control y Seguimiento de Acciones

El seguimiento de acciones se dará a través de un Programa de Corresponsabilidad Intersectorial de Inversiones señalada los capítulos 5 y 6, en los cuales se especifican los actores que deben involucrarse en cada una de las propuestas del Plan.

Además se requiere de sistemas de implantación y seguimiento de los planes de acción destacando:

- • *Identificación de zonas estratégicas*
- • *Priorización de proyectos estratégicos*
- • *Plazos de ejecución*

El propósito de los instrumentos de control es lograr el cumplimiento eficaz del desarrollo integral del CUR, dentro de un marco de progreso social, cualitativo y duradero de Tlalnepantla de Baz.

Se debe mantener un estricto control en las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen, ya sean públicas, privadas o en asociación deberán sujetarse a lo dispuesto en la ley, los Planes aplicables; de no cumplir con los requisitos, no se otorgará constancia, permiso o autorización para efectuarse.

El Ayuntamiento llevará el control del desarrollo urbano con base en estudios de compatibilidad urbanística y de las constancias de uso de suelo.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las constancias o autorizaciones del municipio un dictamen de impacto urbano que deberán emitir las autoridades competentes.



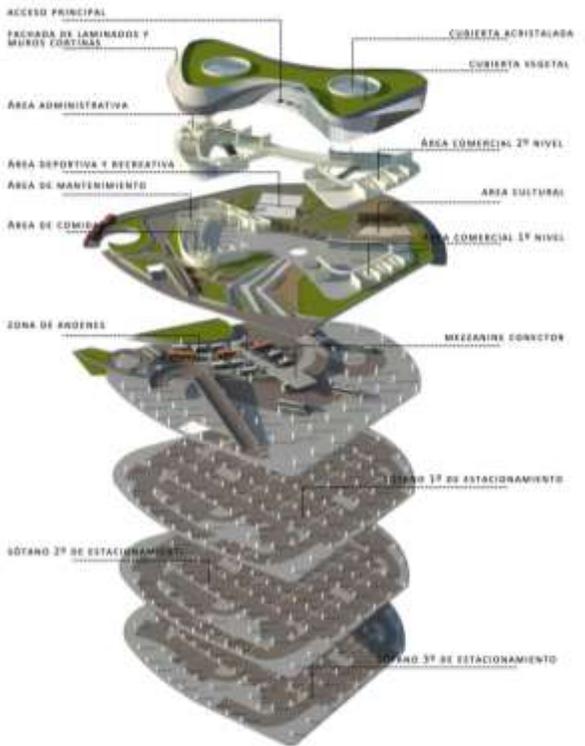
Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio del Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la aprobación, permisos y constancias que expidan las autoridades.



7.6. FICHAS DE PROYECTOS DE INVERSIÓN

<h1>Puerta de Tlalnepantla</h1>	<h1>PE-1</h1>
<p>Descripción: Proyecto que se perfila como el hito de identidad del renovado y vanguardista Centro Urbano de Tlalnepantla. Puerta de bienvenida y acceso al Corredor turístico, financiero y cultural Sor Juana Inés de la Cruz. Su localización sobre una de las vialidades importantes a nivel metropolitano, lo convierte en una referencia obligada Tlalnepantla.</p>	
<p>Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p>Tipo de proyecto: Público – Privada (Partida Municipal, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, otras)</p>	
<p>Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p>Inversión estimada: \$4,000 mdp</p>	
<p>Imagen conceptual: Torre Agbar en Barcelona, España.</p> 	



<h2 style="text-align: center;">Plaza Integral La Favorita</h2>	<h1 style="text-align: center;">PE-2</h1>
<p>Descripción: El proyecto prevé la construcción de un complejo comercial que unirá y complementará la estación del tren suburbano y el paradero. Ahí habrá tiendas de autoservicio, restaurantes, cines, zonas de comida rápida, oficinas e instalaciones deportivas. También se incluirán áreas verdes, ciclo estaciones, estacionamientos y espacios cubiertos para peatones.</p>	
<p style="text-align: center;">Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	<p style="text-align: center;">Imagen conceptual: Proyecto de Centro de Trasferencia Modal “El Espacio Público a la Luz del Siglo XXI”</p>
<p style="text-align: center;">Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, otras)</p>	<p style="text-align: center;">PLANTAS</p> 
<p style="text-align: center;">Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p style="text-align: center;">Inversión estimada: \$1,500 mdp</p>	



<h2>Renovación del Rastro Municipal a TIF</h2>	<h1>PE-3</h1>
<p>Descripción: Se proyecta la reconversión del rastro municipal por uno de Tipo de Inspección Federal (TIF); este se complementará con la construcción de un mercado en donde cada local estará dedicado a una temática diferente y ofertará sus productos para consumir al instante o para llevar, preparados o sin preparar. Se perfila como un sitio turístico y de abasto del Centro Urbano Regional.</p>	
<p>Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	<p>Imagen conceptual: Mercado de San Antón, Madrid, España</p>
<p>Tipo de proyecto: Público (partida municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Programa de Competitividad en Logística y Centrales de Abasto, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social,</p>	
<p>Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p>Inversión estimada: \$200 mdp</p>	



Renovación del Mercado Filiberto Gómez

PE-4

Descripción:

El concepto es del renovar el actual mercado, en donde se conserve su funcionalidad como principal punto de abasto y comercio local, pero en un inmueble digno y contemporáneo. El proyecto busca rehabilitar el entorno urbano como sitio que promueva las economías de baja escala, que determine los precios a nivel local y continúe brindando oportunidades de empleo y comunicación a los habitantes de Tlalnepantla.



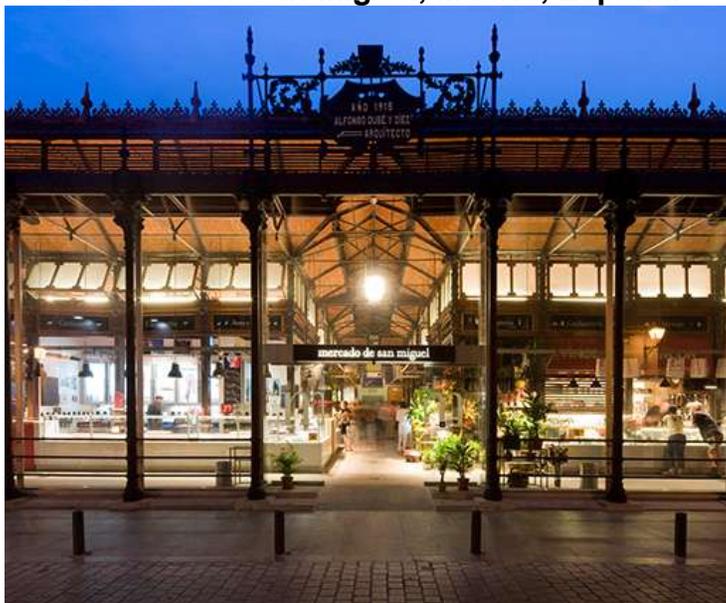
Horizonte:
Corto Plazo (2013-2015)

Tipo de proyecto:
Público - Privado (partida municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social,

Responsable:
Municipio de Tlalnepantla

Inversión estimada:
\$120 mdp

Imagen conceptual:
Mercado de San Miguel, Madrid, España.





<h2>Renovación del Mercado José M. Morelos y Pavón</h2>	<h1>PE-5</h1>
<p>Descripción: El concepto es del renovar el actual mercado, en donde se conserve su funcionalidad como principal punto de abasto y comercio local, pero en un inmueble digno y contemporáneo. El proyecto busca rehabilitar el entorno urbano como sitio que promueva las economías de baja escala, que determine los precios a nivel local y continúe brindando oportunidades de empleo y comunicación a los habitantes de Tlalnepantla.</p>	
<p align="center">Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p align="center">Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, otras)</p>	
<p align="center">Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p align="center">Inversión estimada: \$120 mdp</p>	
<p align="center">Imagen conceptual: Proyecto del “Mercado Gourmet La Lonja Del Barranco” en Sevilla, España</p>	



<h2 style="text-align: center;">Proyecto Integral de Movilidad</h2>	<h1 style="text-align: center;">PE-6</h1>
<p>Descripción: La introducción de ciclovías en el CUR obedece no sólo a la necesidad de colaborar en la disminución de la contaminación ambiental, también es importante diversificar los medios de transporte local de la población. El objetivo es aminorar la utilización de vehículos para realizar viajes cortos (menores a 5 km o 30 minutos). El proyecto contempla la introducción de un sistema de módulos de préstamo de bicicletas que se ubicarían en las esquinas de las principales calles y avenidas donde se prevé la delimitación de carriles exclusivos para la circulación de bicicletas.</p>	
<p style="text-align: center;">Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p style="text-align: center;">Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)</p>	
<p style="text-align: center;">Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p style="text-align: center;">Inversión estimada: \$4.5 mdp</p>	
<p style="text-align: center;">Imagen conceptual: Madison Square Multimodal Improvements, New York, Estados Unidos.</p> 	



Corredor Estratégico Sor Juana Inés de la Cruz

PE-7

Descripción:

El Corredor Sor Juana Inés de la Cruz recorre la parte poniente del CUR, va de la calle Vallarta a Periférico Manuel Ávila Camacho, en donde se visualiza como un eje diversificado en usos y tipologías de los inmuebles. Aquí se da prioridad y jerarquía a la movilidad del peatón con calles amplias, se integran ciclovías además de un servicio de transporte como ciclotaxis. El proyecto se divide en 4 secciones temáticas: corporativo, recreativo, gastronómico y cultural.



Horizonte:
Corto Plazo (2013-2015)

Tipo de proyecto:
Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)

Responsable:
Municipio de Tlalnepantla

Inversión estimada:
\$280 mdp

Imagen conceptual:
Corredor Reforma – Santa Fe, Distrito Federal, México.





<h1>Corredor Corporativo – Sor Juana Inés de la Cruz</h1>	<h1>PE-7-1</h1>
<p>Descripción: Recorre el tramo entre la Puerta de Tlalnepantla y Vía Gustavo Vas, la sección vial de este sector será de 25 m, los cuales se distribuirán en banquetas de cada paramento de 1.2 m; dos carriles de circulación de 3.5 m; dos camellones centrales de 1.5 m, un ciclo carril de 2 m y un corredor peatonal de 10.6 m.</p>	
<p>Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p>Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)</p>	
<p>Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p>Imagen conceptual: Proyecto de Corredor Corporativo Nuevo Polanco, Distrito Federal, México.</p>	



<h2>Corredor Recreativo – Sor Juana Inés de la Cruz</h2>	<h1>PE-7-2</h1>
<p>Descripción: Esta sección va de Vía Gustavo Bas a Roberto Fulton, aquí la sección vial es de 25 metros y dará continuidad al diseño del sector Corporativo, en donde las calles son de 1.2 m; los carriles de circulación vehicular de 3.5 m; los camellones de 1.5 m, una ciclovía de 2 m y el corredor peatonal de 10.6 m.</p>	
<p>Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p>Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)</p>	
<p>Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p>Imagen conceptual: Proyecto Cardinales - Alto Panorama, Córdoba, Argentina.</p>	



Corredor Gastronómico – Sor Juana Inés de la Cruz

PE-7-3

Descripción:

Va de la calle Roberto Fulton a Francisco Villa, en esta sección el diseño de la sección vial varía con respecto a los anteriores pues si bien se mantienen los 25 metros de ancho, las banquetas se amplían 4 m, de los cuales, 2.8 m se destinan para mobiliario de restaurantes y descanso; habrá dos cintillos verdes de 0.5 m; dos carriles de circulación vehicular de 3 m; tres camellones de 0.5 m y un cicocarril de 2 m.



Horizonte:
Corto Plazo (2013-2015)

Tipo de proyecto:
Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)

Responsable:
Municipio de Tlalnepantla

Imagen conceptual:
Rambla Poble Nou, Barcelona, España.





Corredor Cultural – Sor Juana Inés de la Cruz

PE-7-4

Descripción:

El corredor cultural es un espacio significativo para la ciudad, en este, se desarrollan procesos de revitalización y apropiación, con el propósito de proteger y promover las prácticas culturales. Recorre el tramo entre la calle Francisco Villa hasta la Plaza Gustavo Bas, la sección vial es de 21 m.



Horizonte:
Corto Plazo (2013-2015)

Tipo de proyecto:
Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)

Responsable:
Municipio de Tlalnepantla

Imagen conceptual:
Proyecto Kultur, Guanajuato, México.





<p>Corredores Estratégicos Av. Hidalgo, Ayuntamiento, Roberto Fulton y Acambay</p>	<p>PE-8</p>
<p>Descripción: Las avenidas Hidalgo y Ayuntamiento, así como las calles de Roberto Fulton y Acambay, se proyectan como ejes estratégicos para la articulación y revitalización del CUR, en donde se aglutinarán diferentes usos del suelo como el habitacional, comercial, servicios y equipamientos, entre otros.</p>	
<p>Horizonte: Corto Plazo (2013-2015)</p>	
<p>Tipo de proyecto: Público (Partida Municipal, Programa de Rescate de Espacios Públicos, Crédito Directo, Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social, Fondo Nacional de Infraestructura, otras)</p>	
<p>Responsable: Municipio de Tlalnepantla</p>	
<p>Inversión estimada: 8.1 \$200 mdp; 8.2 \$ 150 mdp; 8.3 \$300 mdp y 8.4 \$200 mdp</p>	
<p>Imagen conceptual:</p>	



8. EPÍLOGO

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, en los términos de lo dispuesto por los artículos 6 y 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 5.6, 5.20, 5.22, 5.23 y 5.24 del Código Administrativo del Estado de México.

Este Plan, en su elaboración, fue sometido a un proceso de discusión y consulta, aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla de Baz de fecha 19 de junio de 2014, habiéndose dado cumplimiento al procedimiento previsto en los artículos 5.20 del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos que forman parte del presente Plan, son los siguientes:

Diagnóstico

- *D-01a Localización Regional (PIB Total)*
- *D-01b Localización Regional (PIB Industria)*
- *D-02 Límite del Área de Estudio*
- *D-03a Concentración de Unidades Económicas*
- *D-03b Unidades Económicas Sector Industrial*
- *D-03c Unidades Económicas del Sector De Comercio y Servicios*
- *D-03d Concentración de Empleados*
- *D-03e Concentración de Empleados del Sector Industrial*
- *D-03f Concentración de Empleados del Sector de Comercios y Servicios*
- *D-03g Remuneración por Persona*
- *D-03h Producción Bruta Anual por UE*
- *D-04a Usos del Suelo Primarios*
- *D-04b Usos del Suelo Secundarios*
- *D-04c Uso de Suelo Predominante*
- *D-04d Tenencia del Suelo Urbano*
- *D-05a Coeficiente Ocupación Del Suelo*
- *D-05b Coeficiente Uso del Suelo CUS*
- *D-05c Niveles*
- *D-05d Estado de Conservación de los Inmuebles*



- *D-05e Situación de los Inmuebles*
- *D-05f Tipo de Vivienda*
- *D-06a Equipamiento y Servicios*
- *D-06b Infraestructura*
- *D-07a Vialidad*
- *D-07b Transporte*
- *D-07c Flujos Vehiculares*
- *D-08 Imagen Urbana*
- *D-09 Síntesis del Diagnóstico*
- *D-10 Riesgos y Vulnerabilidad*

Estrategia

- *E-01a Estrategia General*
- *E-01b Estrategia General*
- *E-01c Zonas Estratégicas*
- *E-02a Zonificación Primaria*
- *E-02b Zonificación Secundaria*
- *E-03a Movilidad*
- *E-03b Transporte*
- *E-03c Estructura Vial*
- *E-04a Estrategia Equipamiento*
- *E-04b Estrategia Infraestructura,*
- *E-05 Estrategia de Imagen Urbana*
- *E-06 Áreas de Actuación*
- *E-07 Proyectos Estratégicos*

El presente Plan Parcial, sustituye al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz, publicado en Gaceta de Gobierno el 28 de octubre de 2008, únicamente en el polígono de actuación que se especifica en dicho Plan Parcial, el cual está delimitado por: Av. Mario Colín, Blvdr. Manuel Ávila Camacho y la calle Radial Toltecas.

Los planos antes mencionados estarán disponibles en las oficinas del Instituto de la Función Registral del Estado de México y, en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que se haya iniciado al amparo del Plan que se sustituye se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de este.

ÍNDICE DE IMÁGENES, GRÁFICAS Y TABLAS



Figura 1 Sector corporativoO	130
Figura 2 Sector recreativo	131
Figura 3 Sector gastronómico.....	133
Figura 4 Sector cultural.....	134
Figura 5 Corredor peatonal Felipe Berriozábal	134
Figura 6 Corredor Roberto fulton	135
Gráfica 1 Población.....	9
Gráfica 2 Distribución poblacional quinquenal de Tlalnepantla de Baz, 2005 y 2010	10
Gráfica 3 Estructura de la población por grandes grupos de edades, comparativo municipal y del Centro Urbano Regional.....	10
Gráfica 4 Población derechohabiente a Servicios de Salud.....	11
Gráfica 5 Unidades económicas	11
Gráfica 6 Unidades económicas por sector	12
Gráfica 7 Empleos.....	12
Gráfica 8 Distribución de empleos por sector	13
Gráfica 9 Distribución de usos del suelo	15
Gráfica 10 Crecimiento de población 2050 escenario tendencial	45
Gráfica 11 Crecimiento de empleos 2050 escenario tendencial	45
Gráfica 12 Empleos por sector de actividad, 2050 escenario tendencial	46
Gráfica 13 Crecimiento de población 2050 escenario estrategico.....	49
Gráfica 14 Crecimiento de empleos 2050 escenario estrategico.....	49
Gráfica 15 Empleos por sector de actividad, 2050 escenario estratégico.....	50
Ilustración 1 Poligonal de la zona de estudio.....	6
Ilustración 2 Nodos concentradores de actividad.....	7
Ilustración 3 Zonificación del centro urbano	14
Ilustración 4 Usos actual del suelo	16
Ilustración 5 Usos actual del suelo del plan municipal de des. urb.	17
Ilustración 6 Tenencia del suelo urbano	19
Ilustración 7 Situación actual de los inmuebles	21
Ilustración 8 Infraestructura hidráulica y de drenaje	24
Ilustración 9 Infraestructura, equipamiento y servicios	27
Ilustración 10 Imagen Urbana	33
Ilustración 11 Vialidad.....	35
Ilustración 12 Transporte	36
Ilustración 13 Riesgos y vulnerabilidad	38
Ilustración 14 Síntesis del diagnóstico.....	41
Ilustración 17 Sistema de nodos	66
Ilustración 18 Zonas estratégicas.....	69
Ilustración 19 Zonificación primaria	73
Ilustración 20 Estructura urbana	76



Ilustración 21 Zonificación secundaria.....	78
Ilustración 22 Paseo Sor Juana Inés de la Cruz.....	84
Ilustración 15 Transferencia de derechos.....	121
Ilustración 16 Áreas de actuación	122
Ilustración 23 Movilidad urbana de la ciudad de Wilanow, Varsovia y Hammerbe, Stockholm	124
Ilustración 25 Ejemplos de ciclovías	126
Ilustración 26 Estrategia de Movilidad	127
Ilustración 27 Corredor Sor Juana Inés de la Cruz	129
Ilustración 28 Puerta Tlalnepantla.....	130
Ilustración 29 Ejemplos de Centros de transferencia modal	136
Ilustración 24 Estrategia de transporte	137
Ilustración 30 Estrategia estructura vial	138
Ilustración 31 Ejemplos de alternativas de transporte público	139
Ilustración 32 Secciones viales de principales vialidades	140
Ilustración 33 Estrategia infraestructura sistema hidraulico.....	153
Ilustración 33 Estrategia infraestructura recolección neumática de residuos.....	160
Ilustración 34 Antes y después de Sor Juana entre Ayuntamiento y Vallarta.....	162
Ilustración 35 Antes y después de Mariano Escobedo entre Vallarta e Hidalgo	163
Ilustración 36 Antes y después de Vallarta entre Sor Juana y Rivapalacio.....	163
Ilustración 37 Antes y después de Teotihuacan entre Valle de Bravo y Metepec	164
Ilustración 38 Antes y después de Presidente Juárez entre Felipe Berriozabal y Madero....	164
Ilustración 39 Antes y después Radial Toltecas entre Morelos y Allende	165
Ilustración 40 Antes y después Emilio Cárdenas entre López Rayón y Tenayuca	165
Ilustración 41 Antes y después Fulton entre Henry Ford y San Nicolás	166
Ilustración 42 Antes y después Sor Juana 1	166
Ilustración 43 Antes y después Sor Juana 2	167
Ilustración 44 Antes y después Sor Juana 3	168
Ilustración 45 Ayuntamiento entre Filiberto Gómez y Lerma.....	168
Ilustración 46 luminaria propuesta.....	171
Ilustración 47 Estrategia equipamiento.....	179
Ilustración 48 Esquema Operativo del Fideicomiso, Estructura Contractual.....	197
Ilustración 49 Esquema Operativo del Fideicomiso, Durante la Obra	197
Ilustración 50 Esquema Operativo del Fideicomiso, Durante la Operación	198
Tabla 1 Vértices de la zona de estudio	5
Tabla 2 Distribución de la población de Tlalnepantla de Baz y del Centro Urbano Regional por Sexo, 2010	9
Tabla 3 Dinámica Demográfica de Tlalnepantla de Baz y del Centro Urbano Regional, 2000 - 2010	9
Tabla 4 Características promedio de lotes por zona	17
Tabla 5 Características promedio de lotes por zona	18
Tabla 6 Densidad de Población por zona	18



Tabla 7 Tipología de la vivienda	22
Tabla 8 Escenario TENDENCIAL Centro Regional de Tlalnepantla	44
Tabla 9 Escenario ESTRATÉGICO Centro Regional de Tlalnepantla	48
Tabla 10 Normas	50
Tabla 11 Resumen de requerimiento de equipamiento al año 2050 para el incremento de población	51
Tabla 12 Requerimiento de infraestructura por nodo al año 2050 para el incremento de población	52
Tabla 13 Requerimiento de infraestructura por nodo al año 2050 para empleos generados	53
Tabla 14 Requerimiento de infraestructura por nodo al año 2050	54
Tabla 15 Fuentes de abastecimiento en el municipio de Tlalnepantla de baz	146
Tabla 16 Pozos profundos localizados dentro del CUR (zona poniente)	146



"2020. Año de Laura Méndez de Cuenca, Emblema de la Mujer Mexiquense".

DIRECCIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANA.
DEPARTAMENTO DE ENLACE INTERMUNICIPAL METROPOLITANO Y DE CIUDAD.
OFICIO No: DTU/EIMyC/1725/2020.
SAIMEX: 00989/TLALNEPA/IP/2020.
ASUNTO: SE EMITE RESPUESTA UTAIM 002633.
Tlalnepantla de Baz, 25 de noviembre de 2020.

LIC. MÓNICA CHÁVEZ DURAN.
TITULAR DE LA UNIDAD DE TRANSPARENCIA Y
ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL.
P R E S E N T E.

Por este conducto le envío un cordial saludo, asimismo, en atención y seguimiento a sus oficios UTAIM/002633/2020 de fecha 10 de noviembre en el que solicita información necesaria para dar cabal cumplimiento a la solicitud de SAIMEX 00989/TLALNEPA/IP/2020 donde solicita lo siguiente:

"Solicito el Plan de Desarrollo Urbano vigente." (SIC)

Al respecto, me permito enviarle la información solicitada en formato digital DVD-R, el cual contiene lo siguiente:

- Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Tlalnepantla de Baz del año 2008
- Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Urbano Regional de Tlalnepantla de Baz del año 2013

Lo anterior, a efecto de tener por cumplido su requerimiento en tiempo y forma.

Sin más por el momento, le reitero mi Consideración y Respeto.

ATENTAMENTE

ING. JOSÉ SALVADOR CASTAÑEDA SÁNCHEZ
DIRECTOR DE TRANSFORMACIÓN URBANA

MTRA. WUENDY YANETH VÁZQUEZ FRANCISCO
Enlace Intermunicipal, Metropolitano
y de Ciudad

ING. ARQ. AGUSTÍN MARTÍNEZ GARCÍA
Subdirector de Desarrollo Urbano

