



PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO



# GACETA DEL GOBIERNO

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

Tomo CXLI

Toluca de Lerdo, Méx., Lunes 21 de Abril de 1986

Número 74

## SECCION ESPECIAL

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

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

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

#### DECRETO NUMERO 64

LA H. XLIX LEGISLATURA DEL ESTADO DE MEXICO, DECRETA:

**ARTICULO PRIMERO.**—Se aprueban e introducen al Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, cuyo Decreto aprobatorio fue publicado en la "Gaceta del Gobierno" del Estado de fecha 17 de septiembre de 1984, modificaciones que tienen por objeto precisar los límites de crecimiento urbano de dicho centro; adecuar las cifras de población y sus proyecciones, de acuerdo al X Censo General de Población y Vivienda, mejorar la estructura urbana prevista, así como la zonificación de sus usos y destinos y regular consecuentemente, en forma más detallada, los usos del suelo permitidos, las dimensiones de predios, la densidad de edificaciones, y las normas sobre infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos.

**ARTICULO SEGUNDO.**—Se aprueba en la versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, que contiene las modificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como las rectificaciones de cifras, citas, redacciones y demás aspectos meramente formales, que son consecuencia de aquellas modificaciones.

#### TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.**—El presente Decreto y la versión íntegra actualizada del Plan del Centro de Población Estratégica de Tlalnepantla, deberá publicarse en la

"GACETA DEL GOBIERNO" del Estado y entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**ARTICULO SEGUNDO.**—El Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, en su versión íntegra actualizada, así como el presente Decreto aprobatorio, será inscrito en el Registro Público de la Propiedad y en el Registro de Planes de Desarrollo Urbano. Todos los documentos anexos integrantes del mismo se remitirán al apéndice respectivo.

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

Dado en el Palacio del Poder Legislativo, en Toluca de Lerdo, México, a los catorce días del mes de Enero de Mil Novecientos Ochenta y seis.—Diputado Presidente, **Profr. Héctor Luna Camacho**; Diputado Secretario, **Lic. Gustavo Cárdenas Monroy**; Diputado Secretario, **Profr. Jorge Vázquez Hernández**; Diputado Prosecretario, **C. Gabriel Bravo Acuña**; Diputado Prosecretario, **Profr. Maximino Pérez Hernández.**—Rúbricas.

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

Toluca de Lerdo, Méx., febrero 3 de 1986.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL  
DEL ESTADO

**Lic. Alfredo del Mazo G.**  
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE GOBIERNO  
**Lic. Leopoldo Velasco Mercado.**  
(Rúbrica)

EL SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y  
OBRAS PUBLICAS.

**Ing. Eugenio Laris Alanís.**  
(Rúbrica)



la industria de Tlalnepantla y a la apertura de fraccionamientos populares. Para 1985 se estima que la población municipal varió entre 1'019,000 habitantes y 1'253,500 habitantes y la tasa de crecimiento de 1980 a 1985 varió del 4.76% al 9.18% en promedio anual. De continuar estas tasas, en 1990 la población podrá variar de ----- 1'286,000 a 1'945,000 habitantes. Lo que representa un incremento del 26% al 55% en cinco años, y el correspondiente incremento en la demanda de infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y servicios urbanos.

Con este antecedente, el Gobierno del Estado de México ha establecido como estrategia de desarrollo el contener el crecimiento de las zonas industriales y en general, la expansión territorial del área urbana a sus límites actuales. Esta política tiene como meta el -- que la población en 1990 sea de 1'118,000 a 1'581,000 habitantes, o sea de 168,000 a 364,000 menos que con la tendencia. Esta estrategia implica el uso racional de la reserva existente, constituida por los baldíos del área urbana actual.

#### - Empleo 1/

En 1980 la población económicamente activa de Tlalnepantla representó el 32.67% de la población total, En ese año el 1% de la PEA trabajó en el sector primario, el 35.3% en el secundario y el 63.7% en

1/ Fuente: Sistema Estatal de Información el terciario.

A pesar de la gran importancia económica que tiene el Municipio para el Estado e incluso para el país, no ha generado los empleos suficientes para su población trabajadora. Es decir, se estima que a mediados de 1980 la PEA fue de 263,900 trabajadores y los centros de trabajo de Tlalnepantla ofrecieron sólo alrededor de 120,000 empleos. A esto se suma el hecho de que el 86% de estos empleos estaban ocupados por trabajadores que no residían en Tlalnepantla. Lo anterior pone de manifiesto la fuerte interrelación que tiene con el Distrito Federal y con otros centros de población metropolitanos, en donde el fenómeno es semejante, y que se hace evidente en la saturación de los sistemas de vialidad y transporte metropolitanos.

#### - Ingreso

En Tlalnepantla, el 36% de la PEA obtiene un ingreso menor al salario mínimo, (S.M.), el 54% gana de una a cinco veces el salario mínimo, y tan sólo el 10% ganan más de cinco veces este salario. No obstante y debido fundamentalmente a la carencia de área urbanizable a bajo costo en Tlalnepantla, es de esperarse un aumento de población en los estratos con ingresos mayores a cinco veces el salario mínimo.

#### 2.2. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las características naturales del territorio.

De las 8,505 has. del territorio de Tlalnepantla, la zona urbanizable ocupa 6,563 has. que representan el 78% de la superficie total, y el área no urbanizable 1,942 has. que representan el 22%. La primera zona está constituida por el área urbana actual, ya que las áreas de crecimiento se han agotado. La segunda está constituida básicamente por las áreas de preservación ecológica de la Sierra de Guadalupe, en donde será necesario aplicar programas de mejoramiento ecológico y de vigilancia para evitar su ocupación ilegal.

#### 2.3. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de la infraestructura.

La Comisión Estatal de Aguas y Saneamiento del Gobierno del Estado de México para Tlalnepantla fijó la cota 2290 m.s.n.m. como el tope máximo para la dotación de servicios de agua potable y alcantarillado.

La infraestructura urbana instalada en Tlalnepantla cubre la mayor parte del área urbana actual. La red de electricidad sirve el 100% del área; la de agua potable, el 95% y la de drenaje, el 93%.

Sin embargo, el sistema de abastecimiento y distribución de agua potable no establece prioridades para la dotación destinada a usos habitacionales sobre los industriales y la calidad del servicio es deficiente, sobre todo en la zona oriente, que carece del sistema de almacenamiento, lo que ocasiona periodos de escasez. En alcantarillado, la saturación de los colectores del drenaje primario provoca inundaciones en tiempo de lluvia y la carencia total del servicio afecta al 65% de los pobladores de esta zona. En pavimentación, el déficit es del 30%. Se trata de las vías de terracería. Son las colonias populares y precarias las que padecen más de los déficit de estos servicios.

#### 2.4. Condicionantes impuestas al desarrollo urbano por las capacidades de dotación de vialidad y transporte.

Los sistemas de vialidad y transporte de Tlalnepantla presentan serios problemas en su funcionamiento, debido, entre otras, a las siguientes causas:

- El área urbana de Tlalnepantla se encuentra dividida longitudinal y transversalmente por barreras, naturales o artificiales, lo que sumado al crecimiento anárquico de sus colonias y fraccionamientos, mediante la simple adición de nuevos asentamientos al área urbana, hace que las vialidades primarias y secundarias no guarden la debida continuidad, lo que propicia la realización de grandes desplazamientos hacia las escasas vías que si la tienen, las que generalmente corresponden con las empleadas por el tránsito foráneo, lo que ocasiona su congestión.

- La zona urbana de Tlalnepantla es paso obligado de todo el transporte foráneo de carga y de pasajeros proveniente del norte, occidente y centro del país, que tiene como destino a la propia Tlalnepantla, a las zonas industriales del norte del Distrito Federal y a la Terminal Central del Norte, también del Distrito Federal.

- La zona industrial de Tlalnepantla, enclavada en el centro del área urbana, es lugar de origen y destino del transporte de carga y de gran cantidad de trabajadores que residen en otros municipios metropolitanos y en el Distrito Federal.

- El centro de Tlalnepantla es el centro de servicios más importante de los municipios metropolitanos, por su extensión y por atender las necesidades de las clases populares que predominan en el norte del área metropolitana.

- A las limitaciones de la estructura urbana y a la interdependencia económica de Tlalnepantla con el resto de los municipios del SUVCT y el Distrito Federal, que genera 326,000 V/P/D estrictamente metropolitanos y que se suman a los foráneos que llegan o atraviezan al municipio, es necesario añadir el problema de las rutas y precios del transporte urbano, carentes de control y coordinación, que se traduce en recorridos excesivos, transbordos obligados y en general, en abusos sobre los usuarios del servicio.

#### 2.5. Estructura Urbana Actual

El área Urbana de Tlalnepantla se encuentra dividida longitudinalmente en por lo menos cuatro sectores por las barreras siguientes: La carretera de cuota a Querétaro, los patios del ferrocarril en la Terminal del Valle de México, y por otra parte del territorio del Distrito Federal que desmembra a la zona de San Juan Ixhuatepec. A su vez, estos sectores son divididos transversalmente por las siguientes barreras: los ríos San Javier, Tlalnepantla y de Los Remedios y la Zanja Madre, y por la autopista a Pachuca en la zona de Ixhuatepec. Finalmente, en el interior de estos subsectores, las colonias y fraccionamientos no tienen la debida continuidad vial, ni en el uso del suelo, con sus vecinos.

El hecho de que Tlalnepantla este fragmentado por las barreras antes mencionadas, que imponen una estructura forzosa de sectores, no ha sido aprovechado para ordenar la zona urbana, al contrario, en el interior de estos sectores se presenta en menor escala la mezcla

inconveniente de usos del suelo. Esto es, se localizan arbitrariamente las zonas habitacionales, las comerciales y de servicios y -- industriales, mezclándose generalmente en forma inconveniente e incluso peligrosa, como ocurre con la intrusión de viviendas en áreas industriales y viceversa.

#### 2.5.1. Usos del suelo

Las 6536 has. que constituyen el área urbana de Tlalnepantla, con tienen una gran diversidad de usos del suelo cuyas características en síntesis son las siguientes:

La vivienda ocupa 2992 has. que representan el 46% del área urbana. Sin embargo, los usos habitacionales se encuentran distribuidos desordenadamente en el centro de población, y en su mayor parte de aislados unos de otros y sin los suficientes comercios y servicios de uso cotidiano.

Las áreas comerciales y de servicios abarcan 984 has., que representan el 15 %. Estos usos se han localizado a lo largo de las -- principales vialidades y fundamentalmente en el centro tradicional que es uno de los más importantes del Sistema de 17 Ciudades Periféricas.

En Tlalnepantla existen dos grandes zonas ocupadas con usos de características especiales: la estación de Carga del Valle de México y el Panteón Jardines del Recuerdo que ocupan 196 has. y 80 has. -- respectivamente y que representan el 3 % y el 1.2 % del área -- urbana.

Así mismo, en Tlalnepantla tienen especial importancia los Ríos que -- la atraviesan, en particular el Río de Los Remedios, cuyas avenidas -- son controladas en los vaso reguladores de Carretas, Fresnos y del -- Cristo; los cuales en tiempo de secas son empleadas por la población -- como áreas deportivas. Estas áreas ocupan 111 has. que representan el 1.7 % del área urbana.

Los espacios abiertos dentro del área urbanizada de Tlalnepantla -- abarcan 166 has. y representan el 2.5 % del área urbana y están -- constituidos principalmente por las cimas de los cerros que han quedado dentro del área urbana y por lotes baldíos. Estos últimos serán fraccionados y ocupados con vivienda, lo que disminuirá considerablemente las áreas que utiliza la población para su esparcimiento y recreación.

Los usos industriales ocupan 867 has. que representan el 13 % del área urbana. Las áreas industriales se localizan en la porción central del área urbana por lo que condicionan y afectan al funcionamiento del resto de la estructura urbana por el tránsito pesado y la contaminación que generan.

Tlalnepantla constituye la puerta de entrada al Distrito Federal por lo cual su área urbana es atravesada por importantes vialidades primarias y regionales. Estas vialidades ocupan 597 has. que representan el 9 % del área urbana.

#### 2.5.2. Características del equipamiento y los servicios urbanos.

El equipamiento urbano y los servicios en Tlalnepantla se encuentran localizados primordialmente en las áreas contiguas al Boulevard Avila Camacho, la Vía Gustavo Baz, la intersección entre la Avenida -- Puente de Vigas y Calzada de las Armas, y el Centro Tradicional de -- Tlalnepantla, lo cual determina la existencia de áreas y franjas del territorio con óptimos niveles de servicio y de áreas con fuertes -- carencias, principalmente al oriente.

Esta localización tan concentrada del equipamiento urbano obliga a -- la población a realizar demasiados desplazamientos para acudir a -- ellos; agravando la situación de los sistemas de vialidad y transporte.

#### 2.5.3. Características de la vivienda.

Para efectuar el diagnóstico se clasificó la vivienda en Precaria, -- Popular, de Tipo Medio y Residencial.

A) Precaria.- Este tipo de vivienda está caracterizado por la tenencia irregular del suelo o por estar en proceso de regularización; -- por estar construida con materiales perecederos; por carecer de servicios de infraestructura y por estar habitada generalmente por población con ingresos menores al salario mínimo. Los asentamientos de Ca racoles y San Andrés Atenco son ejemplo de este tipo de vivienda. Cubre 19% del área urbana y está habitada por el 27% de la población, -- con una densidad de 173 habitantes y 24 viviendas por hectáreas.

B) Popular.- Este tipo de vivienda, a diferencia de la precaria, es más antigua, por lo tanto está más consolidada; tiene servicios de -- infraestructura aunque deficientes; la propiedad del suelo está regularizada o en proceso de regularización y el ingreso promedio de -- sus habitantes es de 1.0 a 2.5 veces el salario mínimo. San Pablo -- Xalpa y Prensa Nacional son ejemplos típicos. Cubre el 13% del -- área urbana y está habitada por el 24.5% de la población, con una densidad de 230 habitantes y 35 viviendas por hectárea.

C) Tipo Medio.- En general se trata de fraccionamientos. Poseen -- buena dotación de infraestructura, buena vialidad, con lotes promedio mayores de 120 M<sup>2</sup>; sus habitantes tienen un ingreso promedio de más de 2.6 veces el salario mínimo. Ejemplos de esta vivienda son El Rosario, Viveros del Valle y Viveros de La Loma. Este tipo de -- vivienda cubre el 18% del área urbana y está habitada por el 46.0% de la población, con una densidad de 312 habitantes y 54 viviendas por hectárea. Serán este tipo de desarrollos los que se alojen en los lotes baldíos existentes, dada la escasez y costo actual del -- suelo.

D) Tipo Residencial.- Corresponde a la vivienda en óptimas condiciones de construcción, la mejor vialidad y servicios de infraestructura, los lotes promedio son siempre mayores a 250 M<sup>2</sup> y alcanzan a veces más de 1,000 M<sup>2</sup>. Este tipo de vivienda sólo se encuentra en los siguientes fraccionamientos: Sta. Mónica, El Copal, y -- una fracción de Arboledas. Este tipo de vivienda cubre el 4% del -- área urbana y está habitada por el 2.5% de la población con una densidad de 83 habitantes y 21 viviendas por hectárea.

Es importante destacar que Tlalnepantla está siendo el destinatario de programas de vivienda de los fondos institucionales, que -- realizan grandes conjuntos como El Rosario y El Tenayo, y que existe una tendencia para ocupar los grandes baldíos de Tenayuca con este tipo de conjuntos. Esta situación presenta dos aspectos, por una parte los beneficiarios de estos programas han sido generalmente trabajadores empleados en el Distrito Federal y por otra, la -- zona actualmente no cuenta con la infraestructura y vialidad necesaria para este tipo de desarrollos.

#### 2.6. Problemática y Perspectivas

Como síntesis conviene destacar que Tlalnepantla registró importantes incrementos de población y actividades desde la década de los cincuentas. Para el año de 1985 su área urbana ocupa 6,563 -- has., su reserva para el crecimiento se limita a sólo 584 has. constituidas por lotes baldíos y enfrenta todos los efectos de -- un crecimiento territorial y poblacional no planificado.

A pesar de contar con la segunda zona industrial en importancia -- dentro del Sistema de 17 Ciudades Periféricas y con equipamiento y servicios de cobertura regional, sólo genera en su interior el empleo requerido por el 66% de su población y únicamente el 9.0% de sus trabajadores viven y trabajan en el municipio.

La estructura urbana es poco funcional y plantea los siguientes -- problemas: carece de suficientes instalaciones complementarias a la concentración de servicios del centro tradicional de Tlalnepantla, que por lo demás, está saturado con comercio ambulante; carece de áreas de recreo públicas, con excepción de las canchas -- que utilizan los vecinos de San Lucas Tepetlaco, el Vaso Regulador de Fresnos y los terrenos con frente a la colonia Constitu-

ción de 1917; la vialidad primaria es discontinua debido a las barreras físicas, sobre todo en el sentido oriente-poniente. Lo anterior, aunado a las características socioeconómicas y de distribución de la población, más la carencia de servicios y a la visión del centro de población en dos zonas, ha ocasionado que la zona oriente sea la más deprimida.

Asimismo, existe un rezago en la regularización de la tenencia de la tierra, fundamentalmente en los asentamientos localizados sobre las faldas de la Sierra de Guadalupe. En general, el 51.5% de la población habita viviendas en condiciones precarias o con requerimientos de ampliación y mejoramiento de servicios. A pesar de lo anterior, no existen proyectos en construcción de vivienda nueva -- que sean dirigidos a la población que trabaja en Tlalnepantla lo -- que propicia desplazamientos cotidianos que de otra forma serían evitados.

No menos importante son las desplazamientos innecesarios ocasionados por la mala distribución de los servicios, el equipamiento y el comercio. Estos desplazamientos se complican con la falta de estructuración de las rutas de transporte en el sentido oriente-poniente y con destino a Naucalpan y el Distrito Federal, hecho que afecta a los habitantes que se sirven de ese medio para desplazarse.

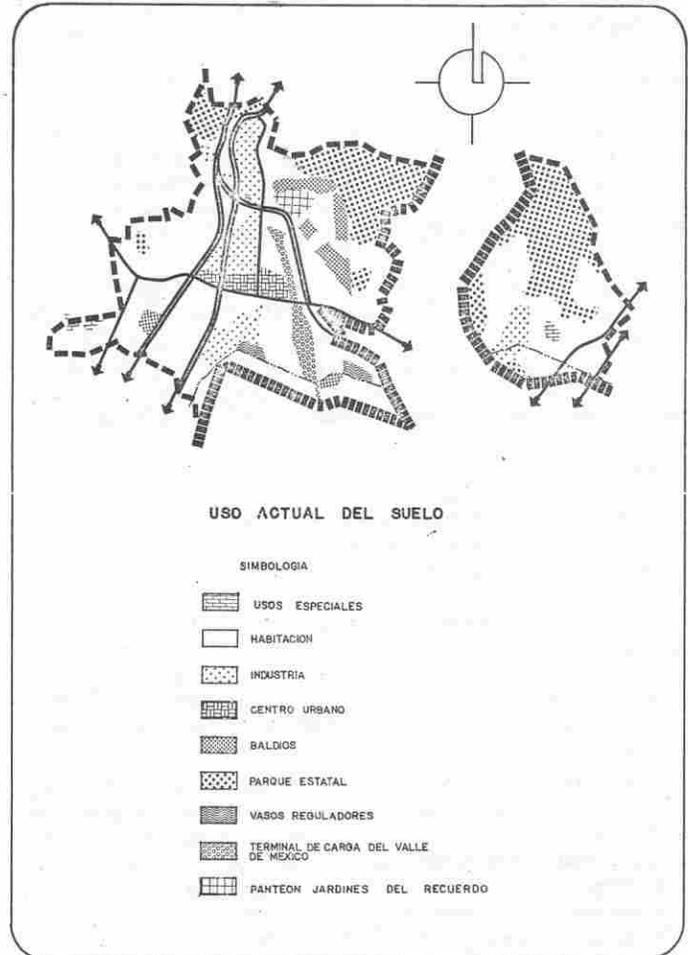
No obstante Tlalnepantla cuenta con una amplia cobertura de infraestructura, la calidad del servicio es deficiente. El sistema de abastecimiento y distribución de agua no dé prioridad a los usos habitacionales, ni a la reutilización de aguas servidas para la industria; los colectores de drenaje resultan insuficientes y no separan las aguas negras de las pluviales, ocasionando inundaciones en tiempo de lluvias. En pavimentación, el déficit es del 30%, siendo las colonias del oriente las más afectadas por esa y las otras carencias.

Tlalnepantla es un centro de población que no tiene reservas para el crecimiento urbano, en consecuencia el crecimiento previsto tiene que realizarse en el área urbana actual. Para ello, será necesario que se incremente en general la densidad. Esto, en las áreas urbanas consolidadas es un proceso lento y difícil, dado que implica la substitución de construcciones y en muchos casos la reutilización de predios para poder llevar a cabo un uso más intenso del suelo, por lo que en principio la densificación ocurrirá cuando se saturen con usos habitacionales los grandes baldíos de la zona de Tenayuca y Santa Cecilia y posteriormente el proceso de crecimiento se frenará ante la falta de suelo y vivienda. Otro proceso de densificación que ya ocurre, y que continuará, es el que se presenta en las colonias populares en donde varias familias ocupan un predio, generalmente en condiciones poco adecuadas. En uno y otro caso el proceso de redensificación requiere ser apoyado con importantes inversiones en infraestructura, vialidad y equipamiento, ya que ocurrirá en áreas que carecen de ellos, o bien la infraestructura y la vialidad son antiguas y no fueron diseñadas para la población que sustentarán cuando se redensifique.

Por otra parte, ante el monto de la inversión instalada, es previsible que la industria permanezca en las áreas que actualmente ocupa, y efectivamente sólo tienda a saturar sus áreas de reserva. En este sentido, es necesario tomar medidas definitivas en relación con las empresas peligrosas y/o contaminantes, en particular las enclavadas en las zonas habitacionales o colindantes a ellas, como ocurre todavía en las gaseras, no sólo de San Juan Ixhuatpec, sino de otras zonas como Valle del Paraíso, ya que de otra manera estas permanecerán indefinidamente con el riesgo de que ocurra otro accidente.

La vialidad de Tlalnepantla es uno de los elementos de la estructura urbana que a corto plazo tendrá problemas. La conclusión de la construcción de la doble vía a Querétaro traerá consigo el corte de todas las vialidades que atraviesa, y es necesaria una gran cantidad de recursos y tiempo para realizar los distribuidores y pasos a desnivel que se requieren para dar continuidad a un número suficiente de vialidades primarias para que no se congestione aún más el flujo de vehículos en sentido oriente poniente.

En síntesis estos son los aspectos básicos que constituyen la problemática actual y previsible para Tlalnepantla.



CUADRO 1: ESTRUCTURA URBANA ACTUAL, 1985.

ZONA	TOTAL SUP. Hec.	% 1/	% 2/
<b>ZONA NO URBANIZABLE</b>			
Zona de preservación ecológica	1942.0		22.8
<b>Subtotal zona no urbanizable</b>	<b>1942.0</b>		<b>22.8</b>
<b>ZONA URBANA</b>			
1A Zona habitacional de muy baja densidad	79.3	1.2	.9
2A Zona habitacional de baja densidad	95.5	1.5	1.2
3A Zona habitacional de densidad media, con servicios dentro de la vivienda.	728.5	11.1	8.6
3B Zona habitacional de densidad media, mezclada con comercio y servicios.	72.6	1.1	.9
4A Zona de usos mixtos de alta densidad	343.9	5.2	4.0
4B Zona habitacional de alta densidad, mezclada con comercio y servicios.	289.5	4.4	3.4
4C Zona habitacional de alta densidad, mezclada con comercio y servicios.	1379.5	21.0	16.2
<b>Subtotal zonas habitacionales</b>	<b>2991.8</b>	<b>45.6</b>	<b>35.2</b>
5 Comercio y servicios	51.1	.8	.6
6 Centro de Servicios Metropolitanos	132.0	2.0	1.6
7 Centro urbano	22.0	.3	.3
8 Corredor urbano de alta intensidad	409.0	6.3	4.9
9 Corredor urbano de baja intensidad	24.1	.4	.3
E Equipamiento	345.6	5.3	4.1
<b>Subtotal zonas comerciales y de servicios</b>	<b>984.3</b>	<b>15.0</b>	<b>11.6</b>
8 Industria	867.5	13.2	10.2
9 Cuerpos de agua	111.4	1.7	1.3
10 Usos especiales 3/	245.8	3.7	2.9
U Áreas verdes	165.9	2.5	2.0
I Infraestructura	15.4	.2	.2
Vialidad primaria y regional	597.0	9.1	7.0
<b>Subtotal otros usos</b>	<b>2003.1</b>	<b>30.5</b>	<b>23.6</b>
Baldíos	583.8	8.9	6.9
<b>Subtotal zona urbana</b>	<b>6563.0</b>	<b>100.0</b>	<b>77.2</b>
<b>TOTAL CUADRO DE POBLACION</b>	<b>8505.0</b>		<b>100.0</b>

NOTA: Las áreas fueron obtenidas midiendo con planímetro plano a escala 1:10000.  
 1/ Porcentajes respecto del total del área urbana.  
 2/ Porcentajes respecto del total del área del centro de población.  
 3/ Incluye 154 has de la Terminal de Carga del Valle de México, 31.5 has. ocupadas por la CPE en Santa Cecilia, 7 has del Polígono de Tiro, 3.5 has de la Secretaría de Marina y 7.8 has correspondientes a monumentos históricos y arqueológicos.

3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO.

3.1 Estrategia General.

La estrategia general de desarrollo urbano se fundamenta en las condiciones establecidas para Tlalnepantla, en el Plan Estatal de Desa-

rollo Urbano, entre las que establece la necesidad de disminuir la velocidad de su crecimiento, de densificar su área urbana, de consolidar su función como Centro de Servicios Regional Metropolitano y de integrar su estructura urbana en distritos. Asimismo, la estrategia se fundamenta en las conclusiones del diagnóstico, respecto a la carencia de áreas de crecimiento, a la falta de una adecuada estructura del área urbana actual, a la inadecuada distribución del comercio y los servicios en el territorio del centro de población, y la mezcla entre zonas y usos incompatibles.

De acuerdo a lo anterior, la estrategia del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, consiste en optimizar el uso de las grandes áreas baldías que aún existen en la zona urbana permitiendo la instalación de altas densidades de población en ellas e iniciar el proceso de redensificación en las zonas que cuentan con infraestructura y vialidad para ello, o bien exista en ellas la posibilidad de ampliarlas. El Centro Tradicional, se consolidará como Centro del Nivel de Servicios Regional Metropolitano, y se extenderá hacia la colonia La Romana. Los corredores urbanos podrán ser de alta o baja intensidad en función de las características particulares de uso del suelo y patrón de lotificación de la zona en donde se localicen, así como de las vialidades que constituya el eje del corredor.

Otro aspecto fundamental de la estrategia, consiste en la contención de las áreas industriales de la zona poniente del Centro de Población a la zona comprendida entre la carretera a Querétaro, el antiguo camino Tlalnepantla-Cuautitlán y la Estación de Carga del Valle de México; y dentro de esta zona, a los fraccionamientos y áreas autorizadas con este uso.

Por otra parte, en relación con el sistema de vialidad, la estrategia incluye los proyectos de integración vial del Estado de México con el Distrito Federal, que en Tlalnepantla tienen como finalidad superar el problema de las mezclas del tránsito regional, de carga y pasajeros, con el transporte urbano y el tránsito local. Entre otros destaca la incorporación del Proyecto del Tren Suburbano, de la doble vía a Querétaro, de la prolongación de la Vía Adolfo López Mateos y del Arco Norte del Periférico.

Finalmente con base en las barreras que existen en el Centro de Población, el sistema vial, los usos e intensidades de uso del suelo actual y potencial, se han definido distritos habitacionales, mixtos industriales y especiales. Así como, las densidades, usos y destinos e intensidades de construcción que se permitirán en las colonias y fraccionamientos de todo tipo que se localizan en éstos distritos.

### 3.2. Condicionantes de otros niveles de planeación.

Como nivel de planeación inmediato superior al presente Plan, se encuentra el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, que, en congruencia con lo dispuesto en el ámbito nacional, establece para el Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, lo siguiente:

- Limitar el crecimiento poblacional del Municipio, así como su expansión urbana, reduciendo su tasa de crecimiento promedio anual al 1.86% para el período 1985-1990, al 1.71% para el período 1990-1995 o al 0.94% para el período 1995-2000.
- Alojar el nuevo crecimiento de población previsto mediante políticas de redensificación y saturación de los lotes baldíos.
- Consolidar el Parque Estatal de la Sierra de Guadalupe adquiriendo para el Gobierno del Estado el total de las fracciones de propiedad particular, ejidal y/o comunal existentes en ese territorio.
- Consolidar las funciones de la cabecera municipal de Tlalnepantla como Centro de Servicios Regional Metropolitano.
- Establecer una estructura urbana conformada por distritos habitacionales, de manera que cada uno cuente con los servicios inmediatos indispensables, concentrando el comercio y los servicios más especializados en los centros y corredores urbanos.
- Establecer la estructura vial regional por medio de la construcción de las siguientes vialidades:
  - . Arco Norte del Periférico, sobre el Río de los Remedios.
  - . Prolongación Toltecas, comunicar con Av. Tezozomoc en el D.F.
  - . Prolongación Santa Cecilia hasta el Tenayo y Chalmita.
  - . Río Tlalnepantla.
  - . Prolongación Calzada Vallejo hasta la Av. Santa Cecilia.
  - . Prolongación Ceylán.

. Prolongación Av. Sta. Mónica hasta Eje Radial Aquiles Serdán. - (Parque Vía).

- Construir la estación multimodal que responda a los requerimientos de desplazamientos en el Centro de Población.
- Constituir redes troncales de transporte colectivo sobre las vialidades regionales, primarias y las vías de penetración.
- Limitar el crecimiento industrial a la saturación de los lotes baldíos de los parques ya autorizados, condicionando su ocupación a evitar contaminación y riesgo y fomentando cambios a los usos del suelo comerciales y de servicios.
- Promover la reubicación de la Terminal de Carga de Pantaco, para incorporar al desarrollo urbano dichos terrenos.

- Acondicionar los vasos reguladores de Fresnos y Carretas con instalaciones deportivas y recreativas para ser usados en época de estiaje.

### 3.3. OBJETIVOS DEL PLAN.

#### Suelo:

El control, ordenamiento y regulación del Desarrollo Urbano del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, será acorde a los siguientes objetivos:

- Concluir la delimitación física del área de crecimiento urbano mediante la instalación de mojoneras.
- Saturar los lotes baldíos que se encuentran en el interior de la estructura urbana, preferentemente con usos y destinos habitacionales, comerciales y de servicios; así como inducir los cambios de uso del suelo, de industrial a habitacional, comercial y de servicios, sobre la Av. del Trabajo y la Vía Gustavo Baz.
- Regularizar la tenencia de la tierra en las áreas localizadas fundamentalmente en la zona oriente del Municipio y en las áreas contiguas a la Av. Santa Cecilia y Av. del Trabajo.

#### Estructura Urbana.

- Consolidar el Centro Tradicional de Tlalnepantla con funciones regionales, intensificando en éste, la densidad de construcción y la mezcla de usos del suelo, así como ampliando la circulación vial en el área. Estas medidas, más la localización de los equipamientos mayores determinarán la cobertura regional de los servicios que brinde este centro de servicios.
- Constituir tres centros urbanos para las zonas de Puente de Vigas, San Juan Ixhuatepec y Tenayuca, así como concentraciones de servicios a lo largo de las vialidades primarias más importantes, con el fin de ampliar la cobertura de atención que proporciona el Centro de Servicios Regional Metropolitano.
- Inducir la conformación de 20 distritos habitacionales y mixtos definiendo a su interior la existencia de comercio cotidiano, servicios y equipamiento básicos de educación, salud, recreación y comercio.

#### Vivienda.

- Convenir el Ayuntamiento con las respectivas organizaciones sindicales, la construcción de vivienda dentro del municipio, para sus trabajadores residentes en otras áreas del Sistema de 17 Ciudades Periféricas o en el Distrito Federal.
- Impulsar la conformación de cooperativas para la producción y consumo de materiales de construcción tendientes a apoyar junto con las asesorías, las acciones de construcción y mejoramiento de vivienda.

## Infraestructura hidráulica.

- Preferir sobre cualquier inversión en servicios de infraestructura y equipamiento, la dotación de servicios mínimos de agua potable y alcantarillado para las colonias Lázaro Cárdenas, --- Constitución de 1917, Jiménez Cantú, San José y San Juan Ixhuatépéc, Pueblo de Santa Cecilia, Ampliación Gustavo Baz, San Miguel Chalma y Santa María Tlayacampa.
- Integrar el sistema primario de infraestructura y mejorar las -- redes.
- Adecuar el costo de dotación del servicio de agua potable racionalizando su gasto y uso para fines domésticos e industriales.

## VIALIDAD Y TRANSPORTE

- Preservar los derechos de vía existentes y los que resulten necesarios como derivación del presente Plan, especialmente los del arco Norte del periférico, Río Tlalnepantla, Río San Javier Toltecas y Prolongación Ceylán, así como los derechos de vía -- de las líneas del ferrocarril en Toltecas y el Centro de Tlalnepantla.
- Integrar a la estructura de las 17 Ciudades Periféricas, la zona oriente del centro de población por medio de la construcción del arco norte periférico.
- Construir rutas de transporte colectivo y de servicios en las -- colonias Lázaro Cárdenas, Constitución de 1917, Jiménez Cantú, San José y San Juan Ixhuatépéc, Pueblo de Santa Cecilia, San Miguel Chalma y Santa María Tlayacampa.

## Equipamiento.

- Obtener las áreas necesarias para la localización de los equipamientos regionales, en especial para reubicación del rastro municipal y de los vendedores ambulantes del mercado "Filiberto Gómez", así como para la localización de la terminal multimodal de transporte colectivo El Rosario

## Patrimonio e Imagen Urbana.

- Preservar las construcciones del centro tradicional, el Acueducto de Guadalupe, la Ex-Hacienda de Santa Mónica y las Pirámides de Tenayuca y Santa Cecilia, de acuerdo con su valor como patrimonio histórico y cultural.

## Medio Ambiente.

- Regenerar los cauces naturales de los Ríos Tlalnepantla, de los Remedios y San Javier, preservándolos de las descargas de aguas residuales, en particular de las industriales.
- Promover actividades recreativas en las vasos reguladores de -- Fresnos y Carretas, de manera compatible con las funciones de control de las aguas pluviales, que cumplen ocasionalmente.
- Establecer los límites del Parque Estatal Sierra de Guadalupe para integrar las fracciones que lo componen.
- Evitar la erosión del suelo mediante la forestación, reforestación y conservación de las zonas de vegetación y cauces de ríos así como la construcción de bordos y represas para contener y almacenar el agua pluvial.
- Rescatar las áreas con valor ecológico, principalmente la Sierra de Guadalupe y la zona poniente de Barrientos.

## Prevención y Atención de Emergencia Urbanas.

- Acondicionar el funcionamiento de industrias contaminantes y relocalizar las gaseras de San Juan Ixhuatépéc, San Pedro Xalpa y la cementera de Barrientos.

## 3.4. Estructura Urbana Prevista.

## 3.4.1. Clasificación del territorio.

El centro de población se clasifica territorialmente en las siguientes áreas:

Tlalnepantla está constituida por dos áreas, la urbana actual y la no urbanizable. El área urbana actual ocupa 6,563 hectáreas. La no urbanizable, con 1,849 hectáreas, representa el 22% de la superficie total del centro de población y corresponde a la Sierra de Guadalupe y demás áreas de preservación ecológica. Las dos áreas de que se trata están marcadas por el límite de crecimiento urbano que cubrirá 24 kilómetros de longitud al darse término al respectivo programa "Pinte su Raya"

## Límite del Centro de Población.

El Centro de población de Tlalnepantla, abarca todo el territorio del Municipio del mismo nombre, por lo tanto, los límites de uno y otro coinciden y tienen las siguientes colindancias ( Ver plano E-1 y E-2).

La zona poniente se limita al norte con el Municipio de Tultitlán; Al Sur con el Municipio de Naucalpan de Juárez y la Delegación Azcapotzalco del Distrito Federal; al este con la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal; y al oeste con el Municipio de Atizapán.

En la zona oriente limita al norte y al este con el Municipio de Ecatepec de Morelos; al sur y al oeste con la Delegación Gustavo A. Madero del Distrito Federal.

## Límite de crecimiento urbano

El límite de crecimiento es el siguiente (ver plano E-1 y E-2):

En la zona poniente, se inicia con la continuación del límite del Municipio de Tultitlán en la colindancia con el Municipio de Tlalnepantla, al norte de la colonia Reforma Urbana; continúa sobre la Sierra de Guadalupe por el límite norte de los fraccionamientos Loma Bonita, Independencia, Tenayo, -- y Norte Tenayo hasta llegar al Distrito Federal, coincidiendo con el límite de este último. El resto de esta zona colinda -- con los límites de las áreas urbanas de Atizapán de Zaragoza, de Naucalpan y del Distrito Federal.

En la zona oriente, se inicia en la intersección de los límites del Distrito Federal y Estatal sobre el camino a Lázaro Cárdenas-Palmatitla; y continúa bordeando a la colonia Lázaro Cárdenas hasta llevar al fraccionamiento El Copal, por el cual sigue en su lindero norte hasta la colonia Caracoles; continúa -- bordeando a la colonia Caracoles sobre su lindero oeste y norte y termina al interceptarse con el límite de los Municipios de Tlalnepantla y de Ecatepec de Morelos, punto en el cual se inicia el límite de crecimiento de este último.

## 3.4.2. Estructura Urbana.

Centro de Servicios Regional Metropolitano. El plan define su localización en el Centro tradicional de Tlalnepantla, y determina su conservación y mejoramiento. Su función es de carácter regional, superior al ámbito municipal, pues el área de influencia variará entre 5 y 10 Km2. y la población servida podrá alcanzar un millón y medio de habitantes. Este centro ocupará -- una superficie de 181 has. El uso del suelo será intensivo -- concentrará equipamiento para la administración pública y privada, para la educación, la recreación, el comercio, y los servicios, y admitirá usos habitacionales de alta densidad.

## Centros Urbanos.

Acordes con el planteamiento de descentralización y como apoyo al Centro de Servicios Regional Metropolitano, el Plan establece

ce la definición de tres centros urbanos que ofrezcan los servicios complementarios de uso frecuente por los habitantes de Tlalnepantla. En ellos habrá disponibilidad de suelo para el equipamiento comercial y de abasto, administrativo, para la salud, para la enseñanza media y superior, también para el uso habitacional de intensidad alta, mezclada con servicios. En conjunto éstos centros ocupan 183.4 has. que representan el 2.8 % del área urbana.

Estos centros se localizarán en la intersección de la Avenida - Puente de Vigas con Calzada de las Armas, en la colonia Tenayuca y sur del Cerro El Tenayo y en la parte central del ejido de San Juan Ixhuatepec. Los dos primeros atenderán las demandas de los habitantes ubicados en la zona poniente del centro de población y el último a los habitantes de la zona oriente.

Corredores Urbanos.

En correspondencia con el Desarrollo Urbano de los centros de población circunvecinos, se precisan los corredores urbanos de Tlalnepantla. Estos son franjas de suelo urbano que coinciden con el área de confluencia inmediata de transporte colectivo, y en ellos se permite la alta densidad de población e intensidad de construcción.

Todos los corredores tienen como usos preferenciales el habitacional de alta densidad, mixtos de comercio, de servicio y recreativos. Los corredores ocupan 407.9 has. 6.2% del centro de población y se desarrollan paralelos a las siguientes vialidades:

En el sentido Oriente-Poniente:

- . Av. Principal-Blvd. López Mateos,
- . Camino a Santa Cecilia- Camino Chalma-Tenayuca.
- . Av. Santa Mónica
- . Arco Norte Periférico en San Juan Ixhuatepec.

En el sentido Norte-Sur:

- . Boulevard Manuel Avila Camacho o super Carretera México-Querétaro.
- . Vía Gustavo Baz
- . Antigua Carretera Tlalnepantla-Cuautitlán
- . Av. Prolongación Ceylán y Av. Toluca
- . Calzada Vallejo-Cuahtemoc-Tizoc- Av. Santa Cecilia.
- . Av. Tequesquínhuac y Av. 3 - A.

Distritos:

Son zonas homogéneas claramente identificables en donde predomina un uso de suelo. Tlalnepantla se estructura en 26 distritos: 21 en la zona poniente y 5 en la oriente. En el poniente existen 13 distritos habitacionales; uno comercial y de servicios; 2 mixtos, La Loma y Las Armas; y tres industriales, Barrientos, Tlalnepantla y Puente de Vigas y dos especiales, la Terminal de carga del Valle de México y el Pantón Jardines del Recuerdo. En la zona oriente, cuatro distritos son habitacionales y uno industrial. A continuación se relacionan las colonias y fraccionamientos que integran a cada uno de estos distritos.

CLAVE FRACCIONAMIENTO O COLONIA

DISTRITO I	Industrial
01010	Industrial Barrientos

DISTRITO II	Habitacional
02010	Isidro Fabela
02021	Ampliación de la zona urbana El Olivo 1 y 21 de Marzo.
02022	Ampliación zona urbana El Olivo 2
02030	Unidad Barrientos
02040	Unidad José Ma. Velasco
02050	Santa María Tlayacampa
02060	La Blanca
02070	Los Parajes
02080	San Pedro Barrientos
02090	21 de Marzo
02100	La Providencia
02110	La Azteca
02120	Reforma Urbana
02130	Hogar Obrero

DISTRITO III	Habitacional
03010	Lomas Boulevares
03020	Laderas de San Javier
03031	Los Pirules
03032	Los Pirules Sección A
03040	Colonia Robles Patera
03050	Valle Dorado
03060	Fraccionamiento Joya Chica
03070	Rincón del Valle
03080	Mayorazgos de La Concordia
03090	Arboledas
03100	Residencial El Dorado
03110	Lomas de Valle Dorado
03120	La Joya

DISTRITO IV	Especial
04000	Jardines del Recuerdo

DISTRITO V	Habitacional
05010	Valle Hermoso
05020	Tequesquínhuac
05030	Unidad No. 2 del Instituto Mexicano del Seguro Social

DISTRITO VI	Industrial
06010	Industrial de San Nicolás
06020	Industrial de Tlaxcoapan
06030	Centro Industrial Tlalnepantla

DISTRITO VII	Centro de Servicios Metropolitanos
07010	La Romana
07030	Lotificación de predio en la calle de Porfirio Díaz
07031	Sra. Amelia Vda. Franco, predio en la calle de Mina
07032	Sra. Amelia Vda. Franco, predio en la calle de Sor-Juana Inés de la Cruz.
07033	Sra. Amelia Vda. Franco, predio en la calle de 5 de Febrero.
07040	Benito Juárez
07060	San Lorenzo
07060	Tlalnepantla

DISTRITO VIII	Habitacional
08010	San Buenaventura
08020	Izcalli del Río
08030	Tabla Honda (Mixto)
08041	Izcalli Pirámide
08042	Izcalli Pirámide II
08051	Valle Ceylán
08052	Ampliación Valle Ceylán
08060	Colonia Santo Entierro
08070	El Retiro
08080	Ahuehuate
08090	Tenayuca

DISTRITO IX	Habitacional	13080	Rinconada del Paraíso
09010	San Rafael	13090	Predio La Cinta
09020	Loma Bonita	13100	La Loma Fracción IX
09030	Dr. Gustavo Baz	13110	Unidad Adolfo López Mateos
09040	Santa Cecilia Acatitlán	13120	Viveros de la Loma
09051	Colonia Ampliación Los Angeles	13130	Plazas de la Colina
09060	Predio La Barranca, pueblo de Santa Cecilia	13140	Terrenos de San Lucas Tepetlalcayo
09070	Predio prop. de la Sra. Emilia Rosales, Sta. Cecilia	13150	Ejido de San Jerónimo Tepetlalcayo y El Mirador
09080	Fraccionamiento Sta. Cecilia, CPE	13161	Ampliación Vista Hermosa
09101	Conjunto Habitacional Sta. Cecilia	13162	Ampliación Colonia Vista Hermosa
09110	Izcalli Acatitlán	13170	El Parque
09120	El Tenayo, Unidad INFONAVIT	13180	Vista Hermosa
09130	Valle del Tenayo	13190	Miguel Hidalgo
09140	Nueva Ferrocarrilera	13200	Chulavista
09150	Ampliación Gustavo Baz		
09160	Independencia		
09170	Pueblo Santa Cecilia		
<hr/>			
DISTRITO X	Habitacional		
10010	Colonia Cuauhtémoc, ampliación Colonia Tenayo.		
10020	Ex-Ejido de San Bartolo Tenayuca y La Soledad		
10030	San Lucas Patoní y El Puerto		
10040	Fraccionamiento El Tenayo		
10051	Colonia Tierra Larga		
10052	Tierras Largas, San Miguel Chalma		
10060	La Unión, San Miguel Chalma		
10070	El Rancho		
10080	San Miguel Chalma		
<hr/>			
DISTRITO XI	Habitacional		
11011	Pueblo de San Andrés Atenco		
11012	Subdivisión en el pueblo de San Andrés Atenco		
11020	Lomas de San Andrés Atenco		
11030	Ampliación Jacarandas		
11041	San Lorenzo		
11042	Ampliación San Lorenzo		
11050	Lázaro Cárdenas		
11060	Balcones del Valle		
11070	Las Margaritas.		
<hr/>			
DISTRITO XII	Habitacional		
12010	Jacarandas		
12020	Jardines de Sta. Mónica Sec. "B" Bosques de México		
12030	Jardines de Sta. Mónica		
12040	Sta. Mónica Sec. "A", Valle Verde-Valle Pinos-Las Posas		
12050	Fraccionamiento La Suiza		
12060	Las Margaritas		
12070	Valle de Santa Mónica		
12080	Paso Carretas-S. Lucas Tenetlalcayo		
12090	Bellavista Satélite.		
12100	Subdivisión Fraccionamiento Bellavista		
12110	Lomas de Bellavista		
12121	Magisterial Vista Bella		
12122	Magisterial Vista Bella		
12130	Jardines de Bellavista.		
12140	Bellavista Club de Golf		
12150	La Cañada		
12160	Hacienda de Sta. Mónica -Paso Carretas		
12170	San Lucas Tepetlalcayo		
<hr/>			
DISTRITO XIII	Habitacional		
13010	Jardines de Sta. Mónica Sec. "A", Bosques de México		
13020	Viveros del Río		
13020	Xocoyahualco		
13030	Ampl. de la zona urbana de Tlalnepantla		
13040	Electra		
13050	Viveros del Valle		
13060	Planta de Xfa No. 55, Colonia Electra		
13070	Valle del Paraíso, predios El Chamuco y El Repartidor		
<hr/>			
DISTRITO XIV	Mixto Habitacional e Industrial		
14010	El Cortijo		
14020	Los Tejayanes		
14030	Parque Industrial La Loma		
14040	San Antonio		
14050	Tlalnemex		
14060	Prados de La Loma		
<hr/>			
DISTRITO XV	Industrial		
15011	La Mora, San Jerónimo Tepetlalcayo		
15020	Industrial Puente de Vigas		
15030	Industrial Los Reyes		
15040	Pueblo de Los Reyes		
15050	La Escuela		
15060	San Jerónimo Tepetlalcayo		
<hr/>			
DISTRITO XVI	Habitacional		
16010	Comunidad urbana Los Reyes Ixtacala		
16020	La Comunidad		
16050	Unidad Habitacional Jardines de los Reyes		
16060	Unidad Dr. Gustavo Baz		
<hr/>			
DISTRITO XVII	Habitacional		
17010	Miraflores, orilla del río		
17020	La Joya		
17030	P.I.P.S.A.		
17041	Unidad San Felipe Ixtacala		
17042	Fraccionamiento San Felipe Ixtacala		
17043	San Felipe Ixtacala		
17050	Fraccionamiento Sec. Ceylán-Ixtacala		
17060	Prado Ixtacala		
17070	Nueva Ixtacala		
17080	San Pablo Xalpa		
17090	San Juan Ixtacala		
17100	Ampliación San Juan Ixtacala		
<hr/>			
DISTRITO XVIII	Mixto Habitacional e Industrial		
18010	Industrial Las Armas		
18020	Bellavista		
18030	Xocoyahualco		
18040	Arriaga		
<hr/>			
DISTRITO XIX	Habitacional		
19010	Pueblo Puente de Vigas		
19021	Unidad Habitacional El Rosario I, INFONAVIT		
19022	Unidad Habitacional El Rosario II, INFONAVIT		
19030	San Pablo Xalpa		
19040	Industrial San Pablo Xalpa		
<hr/>			
DISTRITO XX	Habitacional		
20010	Los Reyes Ixtacala Fracción 4		
20020	Prensa Nacional, Santa Barbara		
20030	Módulo Social Marevillas		
20040	Unidad Hab. Ex-Hacienda de Ermedio, INFONAVIT		
20050	Venustiano Carranza		
20060	Prado Viejo		
20070	El Rosario Ceylán		
20080	Predio Sta. Barbara		

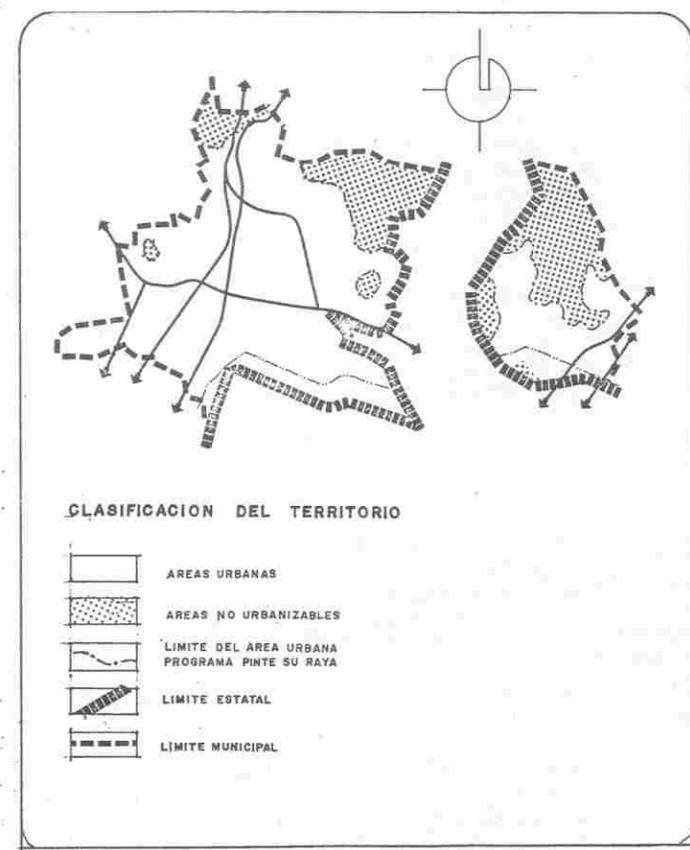
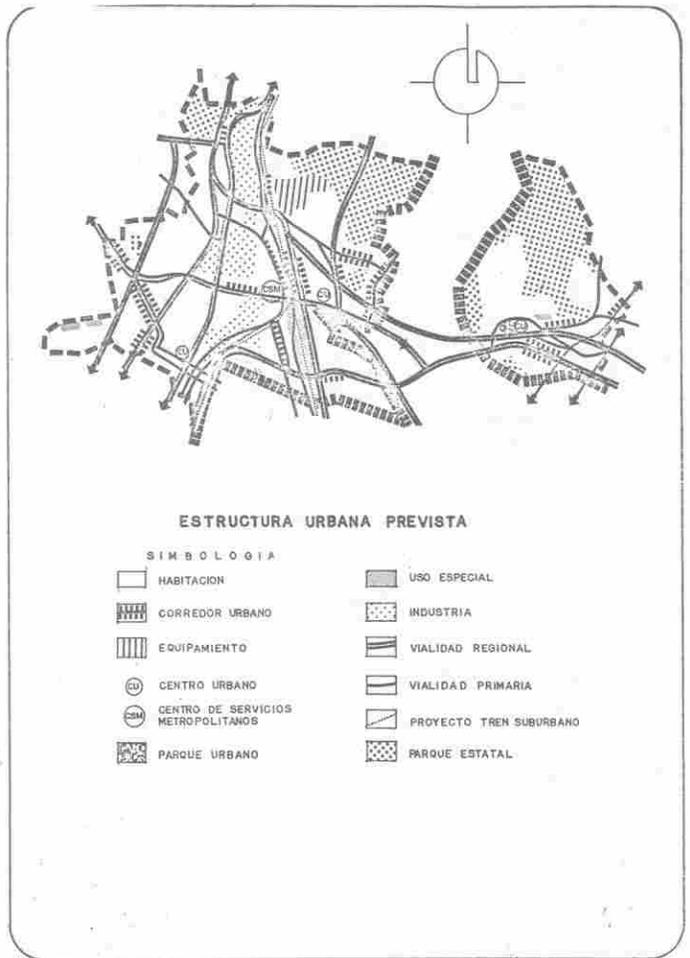
DISTRITO XXI	Especial
21010	Terminal de Carga del Valle de México
DISTRITO XXII	Habitacional
22010	La Presa, Lázaro Cárdenas y Sta. María Ticomán 1, 2 y 3.
22020	Montañista
DISTRITO XXIII	Industrial
23020	Barrio Guadalupe Ticomán.
DISTRITO XXIV	Habitacional
24010	El Copal
24020	San José.
DISTRITO XXV	Habitacional
25010	Los Caracoles, San Juan Ixhuatepec.
25020	Constitución de 1917, San Juan Ixhuatepec
DISTRITO XXVI.	Habitacional
26010	Predio de la sra. Rosa Morales, San J. Ixhuatepec
26020	La Soledad
26030	Laguna, San Juan Ixhuatepec 19
26040	San Juan Ixhuatepec.

Estructura vial.

El sistema de vialidad regional queda integrado por las siguientes vías: en dirección norte-sur y de oriente a poniente --- la Av. Adolfo López Mateos, que se prolonga en Atizapan hasta la Vía Corta a Morelia y en Naucalpan, la carretera a Querétaro; la Vía Gustavo Baz; la Av. Toluca-Prolongación Ceylán; --- una nueva vialidad en el derecho de vía del ferrocarril a Veracruz que se prolonga hacia el poniente en la Vía Corta a Morelia y a la vialidad Tenayuca-Tenayo-Cuautitlán; en dirección oriente-poniente y de norte a sur, la prolongación Ceylán en su recorrido oriente poniente para entroncar con la carretera a Querétaro; una nueva vialidad sobre el Río Tlalnepantla, que incluye hacia el poniente a la Av. Principal y el Camino Atizapán-Nicolas Romero, y que hacia el oriente se prolonga hasta el arco norte del Periférico en Tres Ríos; el camino a Santa Cecilia y su prolongación --- en el camino Chalma-Tenayuca; la nueva vialidad sobre el derecho de vía del ferrocarril a Veracruz, que se prolonga hasta el vado del Lago de Texcoco en Ecatepec integrado en su recorrido a San Juan Ixhuatepec, la Av. Santa Mónica y su prolongación en un nuevo par vial hasta Puente de Vigas y su prolongación en Parque -- Vía; el arco norte del Periférico sobre Calzada de las Armas y el Río de los Remedios, que se prolonga a San Juan Ixhuatepec y Ecatepec:

Es indispensable señalar la importancia que tienen las intersecciones y distribuidores para que pueda operar en forma eficiente esta estructura vial. En este sentido destacan los siguientes: Av. -- principal con Av. López Mateos, carretera a Querétaro con el Río Tlalnepantla, Río Tlalnepantla con la Vía Gustavo Baz, las dos -- intersecciones de Prolongación Ceylán con Santa Cecilia y con la nueva vía en el ferrocarril a Veracruz; y las del arco norte del Periférico en el par vial de Puente de Vigas, con la prolongación de Calzada de las Armas, que incluye al tren suburbano, con la prolongación Tezozomoc, con Ceylán, con Vallejo y con la Autopista a Pachuca.

Otro elemento importante en la estructura urbana es el tren suburbano que provenirá de Naucalpan por la Calzada de las Armas, -- ingresará al Centro de Población en el distribuidor del arco Norte del Periférico, para seguir por la Av. 16 de Septiembre, la -- Av. Juárez, el lindero poniente de la Terminal de Carga del Valle de México, y el derecho de vía del ferrocarril en la zona industrial de Barrientos por donde sale hacia Cuautitlán. También -- es importante destacar el paso por Tlalnepantla del tren doble -- vía a Querétaro, que requerirá pasos a desnivel.



3.4.3. Usos y destinos del suelo, su zonificación y normas.

El presente plan atiende al ordenamiento y regulación de las áreas urbanas, urbanizable y no urbanizable que integran el centro de población por medio de la zonificación de usos y destinos del suelo y sus normas, que son obligatorias para el otorgamiento de las licencias y autorizaciones previstas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado y la expedición por parte de los Ayuntamientos de la Licencia de funcionamiento.

En la zonificación de usos y destinos del suelo para este centro de población, se distinguen dos niveles de especificaciones y de talle: el primero, denominado "zonificación primaria", en la cual las normas se establecen para colonias o grandes predios; y en el segundo, denominado "secundaria", se fijan las normas para cada predio en particular.

En la zonificación primaria y secundaria se han determinado distintos tipos de zona en razón de los usos predominantes del suelo, la mezcla de usos, densidades de población e intensidades de construcción que se podrán autorizar para los predios ahí localizados.

Las normas de zonificación de usos y destinos del suelo están contemplados en los respectivos planos y ellas permiten determinar para cada predio: los usos generales, específicos y de impacto significativo permitidos y prohibidos; sus dimensiones mínimas; la superficie máxima de construcción o en su caso el número máximo de viviendas; las alturas máximas permisibles y el porcentaje libre de construcción.

Para los efectos anteriores se establecen las definiciones siguientes:

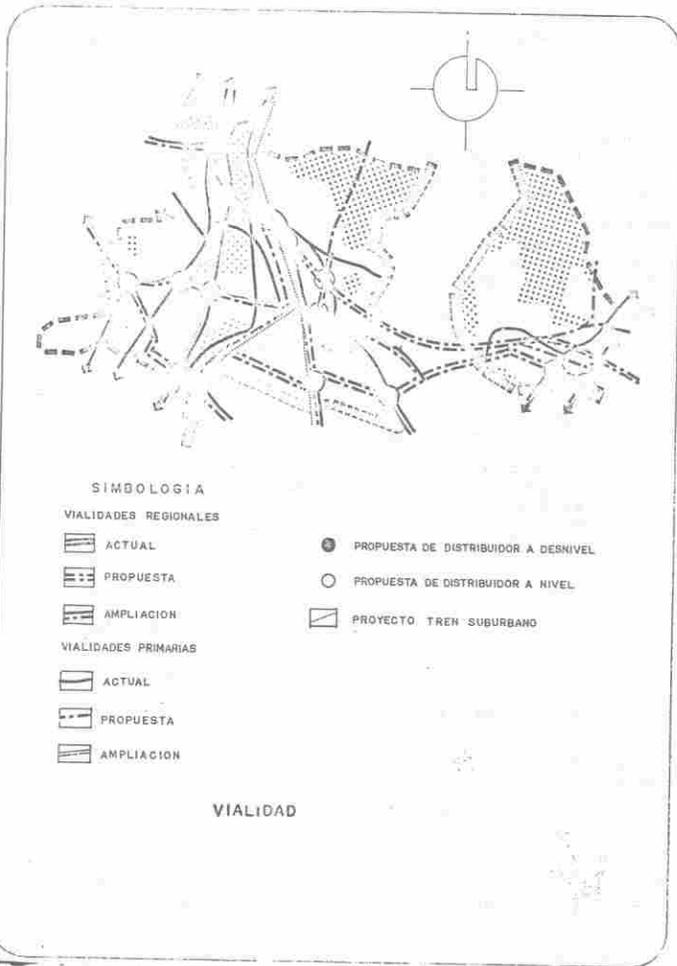
- Usos generales y específicos: son los usos que con esta denominación se presentan en los respectivos planos de zonificación. El primero será autorizado por el Gobierno del Estado en la correspondiente Licencia Estatal de Uso del Suelo y el segundo será otorgado por el Ayuntamiento.

- Usos que generen impacto significativo, UIS: son los que por sus dimensiones, necesidades de infraestructura o transporte tienen efectos importantes en el funcionamiento del área en donde se localizan. Estos usos los autoriza la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas previo dictamen urbano aprobatorio.

- Usos permitidos: son los que bajo esta denominación se señalan en las respectivas tipologías de zonas contenidas en los planos de zonificación primaria y secundaria.

- Usos prohibidos: son los que no están permitidos por no estar contemplados en los planos de zonificación primaria y secundaria, señalados en la definición anterior.

- La zonificación de usos y destinos del suelo, las normas que regulan su establecimiento, las densidades de población, el fraccionamiento y subdivisión de predios, así como las restricciones de construcción en dichas zonas están contenidas en trece planos de zonificación primaria y 104 de zonificación secundaria que a continuación se relacionan. Los planos de zonificación secundaria están codificados en una clave compuesta de cinco dígitos. Los primeros dos se refieren al número del distrito en donde se localiza la colonia o fraccionamiento contenida en el plano; los dos siguientes se refieren al número que se le ha asignado al fraccionamiento o colonia en el distrito; y el último se emplea cuando una colonia o fraccionamiento está contenida en más de un plano, en este caso indica el número del plano.



CUADRO 2: ESTRUCTURA URBANA PREVISTA, USOS Y DESTINOS, AÑO 2000.

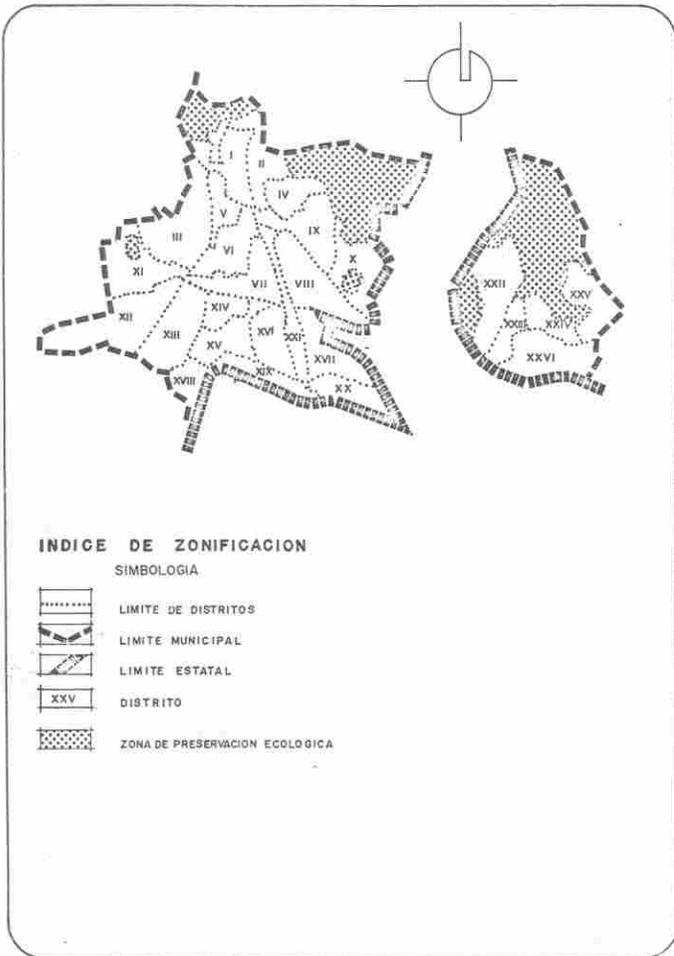
ZONA	TOTAL SUP. Has.	% 1/	% 2/
<b>ZONA NO URBANIZABLE</b>			
Zona de preservación ecológica	1942.0		22.8
Subtotal zona no urbanizable	1942.0		22.8
<b>ZONA URBANA</b>			
1A Zona habitacional de muy baja densidad	121.0	1.8	1.4
2A Zona habitacional de baja densidad	123.2	1.9	1.4
3A Zona habitacional de densidad media, con servicios dentro de la vivienda.	871.7	13.3	10.2
3B Zona habitacional de densidad media, mezclada con comercio y servicios.	72.6	1.1	.9
4MX Zona de usos mixtos de alta densidad	227.4	3.5	2.7
4A Zona habitacional de alta densidad	422.4	6.4	5.0
4B Zona habitacional de alta densidad, mezclada con comercio y servicios.	1430.4	21.8	16.8
Subtotal zonas habitacionales	3248.6	49.8	38.4
CS Comercio y servicios	87.8	1.3	1.0
5 Centro de Servicios Metropolitanos	174.9	2.7	2.1
6 Centro urbano	185.4	2.8	2.2
7A Corredor urbano de alta intensidad	374.0	5.7	4.4
7B Corredor urbano de baja intensidad	33.9	.5	.4
E Equipamiento	376.1	5.7	4.4
Subtotal zonas comerciales y de servicios	1230.2	18.7	14.5
8 Industria	837.2	12.8	9.8
9 Cuerpos de agua	111.4	1.7	1.3
10 Usos especiales 3/	245.8	3.7	2.9
U Áreas verdes	168.5	2.6	2.0
I Infraestructura	18.4	.2	.1
Vialidad primaria y regional	685.9	10.5	8.1
Subtotal otros usos	2064.7	31.5	24.3
Subtotal zona urbana	6563.0	100.0	77.2
<b>TOTAL CENTRO DE POBLACION</b>	<b>8505.0</b>	<b>100.0</b>	

NOTA 1: Las áreas fueron obtenidas midiendo con planímetro planos escala 1:10000.

1/ Porcentajes respecto del total del área urbana.

2/ Porcentajes respecto del total del área del centro de población.

3/ Incluye 15.2 has de la Terminal de Carga del Valle de México, 31.5 has. ocupadas por la CFE en Santa Cecilia, 2 has del Polígono de Tito, 3.5 has de la Secretaría de Marina y 7.8 has correspondientes a monumentos históricos y arqueológicos.



PLANOS DE ZONIFICACION PRIMARIA

CLAVE PLANO	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	TIPO	ESCALA
01000	Barrientos	Z.P.	1:5000
02000	Picacho-La Cruz	Z.P.	1:5000
06000	San Francisco-Barrientos	Z.P.	1:5000
07000	Centro de Servicios Metropolitanos	Z.P.	1:5000
08000	Valle Ceylan-San Lucas Patoni	Z.P.	1:5000
09000	Santa Cecilia, Sn Miguel Chalma	Z.P.	1:5000
11000	San Andres Atenco-San Lorenzo	Z.P.	1:5000
12000	Bellavista-Tepetlaco	Z.P.	1:5000
18000	Xocoyahualco-Puente de Vigas	Z.P.	1:5000
19000	El Rosario-San Pablo-Ixtacala	Z.P.	1:5000
22000	Cerro Petlecatl	Z.P.	1:5000
24000	San Jose	Z.P.	1:5000
25000	Ixhuatepec	Z.P.	1:5000

PLANOS DE ZONIFICACION SECUNDARIA

CLAVE PLANO	COLONIA O FRACCIONAMIENTO	TIPO	ESCALA
02010	Isidro Fabela	Regul.	1:1000
02021	Ampliacion zona urbana El Olivo 1 y 21 Marzo	Regul.	1: 500
02022	Ampliacion zona urbana El Olivo 2	Ap.calles	1:1000
02030	Unidad Barrientos	Lotif.	1: 500
02040	Unidad Jose Ma. Velasco	Subdv.	1: 500
02050	Sta. Maria Tlayacampa	Regul.	1:1000
03010	Lomas Boulevares	Relot.	1: 500
03020	Laderas de San Javier	Relot.	1: 500
03031	Los Pirules	Lotif.	1:1000
03032	Los Pirules Seccion A	Lotif.	1:1000
03040	Col. Robles Patena	Ap.calles	1: 500
03050	Valle Dorado	Lotif.	1:2000
03060	Fraccionamiento Joya Chica	Lotif.	1: 400
03070	Rincon del Valle	Lotif.	1:1000
05010	Valle Hermoso	Relotif.	1:1000
06010	Industrial de San Nicolas	Fracc	1:1000

06020	Industrial de Tlaxcoapan	Fracc.	1:1000
06030	Centro Industrial Tlalnepantla	Lotif.	1:1000
07010	La Romana	Lotif.	1: 500
07021	Sra. Amalia Vda. Franco, predio en la calle de Mina	Sbdv.	1: 200
07022	Sra. Amalia Vda. Franco, predio en la calle de Sor Juana Inez	Sbdv.	1: 200
07023	Sra. Amalia Vda. Franco, predio en la calle de 5 de Febrero.	Sbdv.	1: 200
07030	Lotificacion en la calle de Porfirio Diaz	Lotif.	1: 200
08010	San Buenaventura	Fracc.	1: 500
08020	Izcalli del Rio	Fracc.	1: 500
08030	Colonia Tabla Honda	Ap.calles	1:1000
08041	Izcalli Piramide	Lotif.	1:1000
08042	Izcalli Piramide II	Relotif.	1: 500
08052	Valle Ceylan Ampliacion.	Lotif.	1: 500
08060	Colonia Santo Entierro	Regul.	1: 500
09010	San Rafael	Fracc.	1:1000
09020	Loma Bonita	Fracc.	1: 500
09030	Dr. Gustavo Baz	Sbdv.	1: 500
09040	Sta Cecilia Acatitlan	Regul.	1:1000
09051	Col. Ampliacion Los Angeles	Subdv.	1: 500
09060	Predio La Barranca en el pueblo de Santa Cecilia	Regul.	1: 500
09070	Predio propiedad de la Sra. Emilia Rosales en Santa Cecilia	Lotif.	1: 200
09080	Fraccionamiento Santa Cecilia de la CFE.	Lotif.	1: 500
09101	Conjunto Habitacional Santa Cecilia	Lotif.	1: 500
09110	Izcalli Acatitlan	Lotif.	1: 500
09120	El Tenayo, Unidad INFONAVIT	Lotif.	1:1000
09130	Valle del Tenayo	Lotif.	1:1000
10010	Col. Cuauhtemoc, ampliacion de la zona urbana Colonia Tenayo	Ap.calles	1:1000
10020	Ex Ejido de San Bartolo Tenayuca	Ap.calles	1:1000
10030	San Lucas Patoni	Ap.calles	1:1000
10040	Fraccionamiento El Tenayo	Fracc.	1: 500
10051	Colonia Tierra Larga	Sbdv.	1: 500
10052	Tierras largas, San Miguel Chalma	Regul.	1: 500
10060	La Union, San Miguel Chalma	Fracc.	1: 500
10070	El Rancho	Lotif.	1: 500
11012	Subdivision en el pueblo de San Andres Atenco	Sbdv.	1: 200
12010	Jacarandas	Fracc.	1:1000
12020	Jardines de Sta. Monica Seccion B, Bosques de Mexico	Lotif.	1:1000
12030	Jardines de Santa Monica	Fracc.	1:1000
12040	Santa Monica Seccion A, Valle Verde-Valle Pinos	Lotif.	1:1000
12050	Fraccionamiento La Suiza	Sbdv.	1: 500
12060	Las Margaritas	Relot.	1:1000
12070	Valle de Santa Monica	Lotif.	1:1000
12080	Paso Carretas - San Lucas Tepetlaco	Lotif.	1: 200
12090	Bellavista Satellite	Lotif.	1: 500
12100	Subdivision Fraccionamiento Bellavista	Sbdv.	1: 500
12110	Lomas de Bellavista	Lotif.	1:1000
12121	Magisterial Vista Bella	Lotif.	1:1000
12122	Magisterial Vista Bella	Lotif.	1:1000
12130	Jardines de Bellavista	Sbdv.	1:1000
13010	Santa Monica Seccion A, Valle Verde-Valle Pinos-Las Rosas	Lotif.	1:1000
13020	Viveros del Rio	Lotif.	1: 500
13030	Ampliacion de la zona urbana de Tlalnepantla	Relotif.	1:1000
13040	Electra	Lotif.	1:1000
13050	Viveros del Valle	Lotif.	1:1000
13060	Planta de Xia No.55, Colonia Electra	Sbdv.	1: 200
13070	Valle del Paraiso y predios El Chamuco y El Repartidor	Lotif.	1: 500
13080	Rinconada del Paraiso	Fracc.	1: 500
13090	Predio La Cinta	Lotif.	1: 500
13100	La Loma Fraccion IX	Lotif.	1: 500
13110	Unidad A. Lopez Mateos	Fracc.	1: 500
13120	Viveros de la Loma	Lotif.	1:1000
13130	Plazas de la Colina	Lotif.	1: 500
13140	Terrenos en San Lucas Tepetlaco	Sbdv.	1: 250
13150	Ejido San Jeronimo Tepetlaco-Mirador	Manzanero	1:1000
13162	Ampliacion Colonia Vista Hermosa	Lotif.	1: 800
14010	El Cortijo	Lotif.	1: 500
14020	Los Tejavanes	Lotif.	1: 500
15011	La Mora en San Jeronimo Tepetlaco	Regul.	1: 500
16010	Comunidad Urbana Los Reyes Ixtacala	Relot.	1:1000
16020	La Comunidad	Lotif.	1:1000
17010	Miraflores (orilla del rio)	Lotif.	1: 500
17020	La Joya	Regul.	1:1000
17030	P.I.P.S.A.	Lotif.	1: 500
17041	Unidad San Felipe Ixtacala	Sbdv.	1: 500
17042	Fraccionamiento San Felipe Ixtacala	Sbdv.	1:1000
17050	Fraccionamiento Seccion Ceylan Ixtacala	Fracc.	1: 500
17060	Prado Ixtacala	Lotif.	1: 500
17070	Nueva Ixtacala	Relot.	1:1000
17080	San Pablo Xalpa	Fracc.	1:1000
18010	Industrial Las Armas	Lotif.	1:1000
20010	Los Reyes Ixtacala Fraccion 4	Sbdv.	1:1000
20020	Prensa Nacional, Santa Barbara	Manzanero	1:2000
20030	Modulo Social Maravillas	Lotif.	1: 300
20040	Unidad Habitacional Ex-Hacienda de Enmedio,	Lotif.	1: 500

20050 Uenustiano Carranza	Ap.calles 1: 500
20060 Prado Vallejo	Lotif. 1:1000
22010 La Presa, Lazaro Cardenas, Sta.Maria Ticoman 1,2	Manzanero 1:2500
22010 El Copal	Fracc. 1: 500
25010 Los Caracoles, San Juan Ixhuatepec	Manzanero 1:2000
25020 Constitucion de 1917, San Juan Ixhuatepec	Manzanero 1:2000
26010 Predio propiedad de la Sra.Rosa Morales, San Juan Ixhuatepec	Ap.calles 1: 400
26020 La Soledad	Regul. 1: 500
26030 Laguna, San Juan Ixhuatepec 19	Manzanero 1:2000

Para la expedición de las licencias y autorizaciones previstas en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, se observarán además de las normas de zonificación, las relativas a infraestructura, equipamiento y estacionamiento de vehículos, contenidas en el capítulo 3.6 de este plan; así como las restricciones estatales y federales que se presentan en los planos de restricciones federales y estatales siguientes: 1638 al 1635, 1719 al 1726, 1795 al 1800 y 1833 al 1835.

La tipología de zonas y sus características generales son las siguientes:

#### ZONA 1A - ZONA HABITACIONAL DE MUY BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 300 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 300 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

#### ZONA 2A - HABITACIONAL DE BAJA DENSIDAD.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de baja densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 220 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 220 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

#### ZONA 3A - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de media densidad permitiéndose la instalación de consultorios o despachos integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m<sup>2</sup> cubiertos. Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 7 m.

Asimismo, podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

#### ZONA 3B - HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA CON COMERCIO Y SERVICIOS DENTRO DE LA VIVIENDA.

En esta zona el uso predominante será el habitacional de densidad media, permitiéndose la instalación de consultorios y despachos integrados a la vivienda y comercio de productos y servicios básicos hasta de 30 m<sup>2</sup> construidos.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 120 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Asimismo se autorizará la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros comerciales y de servicios integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan de 30 m<sup>2</sup> cubiertos: establecimientos de venta de ropa y calzado, abarrotes, expendios de comida y alimentos sin preparar, dulcerías, panaderías, tortillerías, fruterías, recauderías, carnicerías, pescaderías, rosticerías, salchichonerías, farmacias, papelerías, periódicos, revistas, libros, vidrierías, tlapalerías, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, talleres de sastrería y costura y reparación de calzado.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del Lote sin construir. En estas áreas se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 7 m. Asimismo podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

#### ZONA 4A - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD.

El uso predominante en esta zona será el habitacional de alta densidad y no se permitirá la instalación de usos comerciales y de servicios.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote cuando se trate de vivienda duplex, y de 2 veces la superficie del lote cuando se trate de vivienda plurifamiliar. La altura máxima permitida sin incluir tinacos será de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 9 m.

#### ZONA 4B - HABITACIONAL DE ALTA DENSIDAD MEZCLADA CON COMERCIO Y SERVICIOS.

El uso predominante en esta zona será el habitacional de alta densidad, permitiéndose la instalación de comercios de productos y servicios básicos y especializados hasta 120 m<sup>2</sup> construidos.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m<sup>2</sup> de la superficie del lote y locales comerciales o de servicios básicos especializados integrados a los edificios de vivienda con una superficie máxima de 120 m<sup>2</sup> construidos. Los edificios podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 1.5 veces la superficie del lote cuando se trate de vivienda duplex, y de 2 veces la superficie del lote cuando se trate de vivienda plurifamiliar. La altura máxima permitida sin incluir tinacos es de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 9 m.

**ZONA 4 MX - USOS MIXTOS DE ALTA DENSIDAD: VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.**

Zona de gran mezcla de usos comerciales y de servicios, con habitación de alta densidad.

Se permitirá hasta una vivienda por cada 40 m<sup>2</sup> de la superficie del lote, se permitirán en esta zona oficinas, consultorios, despachos, talleres y usos comerciales y de servicios con excepción de usos industriales y de talleres que excedan 120 m<sup>2</sup> de superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote, una altura máxima sin incluir tinacos de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 9 m. Asimismo podrá construirse una vivienda en lotes originalmente autorizados con superficie menor a la antes señalada.

**ZONA CS - COMERCIO Y SERVICIOS.**

En esta zona se establece una mezcla de usos comerciales y de servicios con la habitación, permitiéndose la instalación de oficinas, bancos, comercios de productos y servicios básicos y especializados y establecimientos con servicio de alimentos hasta de 120 m<sup>2</sup> construidos.

Se podrá construir vivienda con densidad alta máxima fijada en el plano respectivo.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 2 veces la superficie del lote, podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 3 niveles o 9 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 9 m.

**ZONA 7A - CORREDOR URBANO DE ALTA INTENSIDAD.**

Esta zona contendrá la mayor mezcla de usos del suelo y las máximas densidades habitacionales e intensidad de uso. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos, gasolineras, estacionamientos, comercios, mercados, centros comerciales, talleres y servicios especializados. venta de automóviles y maquinaria, talleres mecánicos, baños públicos, hoteles, establecimientos con servicios de alimentos y bebidas alcohólicas, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones educativas, centros culturales, centros de espectáculos, instalaciones para la salud, funerarias y velatorios e instalaciones para transporte.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Los usos no habitacionales solo se autorizarán para lotes con frente a la vialidad considerada como corredor y siempre dentro del límite de la zona.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 4 veces la superficie del lote y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Las construcciones que excedan una altura de 10 niveles o 30 m. sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, quedarán sujetas a dictamen urbano. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 10 m.

**ZONA 7B - CORREDOR URBANO DE BAJA INTENSIDAD.**

En esta zona se permitirá una gran mezcla de usos del suelo, con baja intensidad en usos comerciales y de servicios y hasta alta densidad en el uso habitacional. Se permitirá la instalación de oficinas, bancos, estacionamientos, comercios, mercados, gasolineras, talleres y servicios especializados, baños públicos, hoteles, establecimientos con servicio de alimentos y bebidas alcohólicas, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones educativas, --

centros culturales, centros de espectáculos. instalaciones para la salud, funerarias y velatorios e instalaciones para el transporte, venta de autos nuevos o usados, venta y exhibición de maquinaria, -- hasta de 1500 m<sup>2</sup> construidos. Carpinterías, herrerías, talleres -- eléctricos, electrónicos, mecánicos, de hojalatería y pintura, servicios llanteros, refaccionarias hasta de 500 m<sup>2</sup> ocupados.

Se podrá construir hasta una vivienda por cada 40 m<sup>2</sup> de la superficie del lote. Los usos no habitacionales sólo se autorizarán para terrenos con frente a la vialidad considerada como corredor y siempre dentro de los límites de zona. Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida equivalente a 3 veces la superficie del lote y una altura máxima sin incluir tinacos o casetas de elevadores de 5 niveles o 15 m. y deberá dejarse como mínimo el 20% de la superficie del lote sin construir. Se podrán autorizar -- subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan -- como mínimo 120 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 9 m.

**ZONA 8 - INDUSTRIAL.**

Se permitirá la instalación de nuevas industrias únicamente en los fraccionamientos industriales autorizados siempre y cuando: sus gastos de agua no reutilizable sean menores a 55 m<sup>3</sup> por día; sus consumos de energía eléctrica sean menores a 1000 KW. y puedan ser administrados en voltajes hasta de 34.5 KV.; cuyas emisiones sonoras medidas en los linderos del predio sean menores a 65 decibeles; que no emitan polvos, humos, gases, o desechos de la combustión; que -- sus emisiones de olor y/o vibraciones no sean percibidos en los linderos del predio; que no exista en ellas el manejo de materiales tóxicos, corrosivos, inflamables, explosivos o radiactivos; que no -- emitan destellos luminosos a los predios vecinos o a la vía pública y que sus maniobras de carga y descarga se realicen en el interior de su predio. En caso de usos industriales se declara una restricción de construcción de 7 m. contados a partir del alineamiento en todo el frente del lote, siendo obligatorio dejar como mínimo el -- 20% de la superficie del predio sin construir. Se podrá autorizar -- subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 20 m.

**ZONA 9 - CUERPOS DE AGUA.**

En esta zona sólo se permitirá la construcción de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

**ZONA 10 - ZONA DE PRESERVACION ECOLOGICA.**

Area no urbanizable destinada a las actividades agropecuarias, forestales y de mejoramiento ambiental. En esta zona sólo se permitirá la construcción de instalaciones para su conservación y mantenimiento.

**ZONA 11 - USOS ESPECIALES.**

**ZONA V - ZONA VERDE.**

Se permitirá la instalación de parques y jardines con mobiliario urbano, juegos infantiles, y con las construcciones indispensables para su conservación y mantenimiento.

**ZONA E - EQUIPAMIENTO.**

Esta zona estará destinada a la instalación de mercados, centros de abasto, instituciones para la salud, instituciones para la educación, instituciones de investigación, instalaciones religiosas, centros culturales, recreativos y de espectáculos, instalaciones deportivas, parques y jardines, cementerios, instalaciones para el transporte, instalaciones para la seguridad pública y centrales telefónicas.

**ZONA I - INFRAESTRUCTURA.**

En estas zonas sólo se permitirá la instalación de las edificaciones y equipos necesarios para el funcionamiento de los sistemas de infraestructura, de agua potable, alcantarillado, drenaje, para los energéticos, y para las comunicaciones.  
AD - AREA DE DONACION.

Estas áreas se dedicarán exclusivamente al equipamiento urbano que marca la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México. Cualequiera otro uso no señalado por la Ley, requerirá de la autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado y del H. Ayuntamiento.

Disposiciones Generales de la Zonificación Secundaria.

Los cambios a los usos del suelo y los usos de impacto significativo, UIS, sólo podrán autorizarse con la aprobación previa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y con la conformidad del H. Ayuntamiento, el que oír a la Comisión de Planificación y Desarrollo del Municipio.

En el caso de fraccionamientos autorizados, la expedición de licencias se deberá sujetar a lo dispuesto en la autorización correspondiente, a lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México y a las presentes normas de zonificación secundaria.

Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con este uso, aún cuando no estén permitidos por el presente plan. En este caso no se autorizarán ampliaciones ni remodelaciones a las construcciones existentes, ni se permitirá la fusión de lotes vecinos para incorporarlos a los usos prohibidos.

Las instalaciones industriales sólo se permitirán en las áreas y predios que hayan sido urbanizados o fraccionados con esta finalidad.

3.5 Políticas y Lineamientos de Acción.

3.5.1 Suelo

Marcar físicamente el límite de crecimiento urbano, utilizando señalamientos claramente identificables sobre 24 km de longitud. Conservar el Comité Municipal de Prevención y Control al Desarrollo Urbano para evitar la ocupación del área no urbanizable. Establecer el registro de excepción para los asentamientos que quedaron fuera del límite de crecimiento urbano.

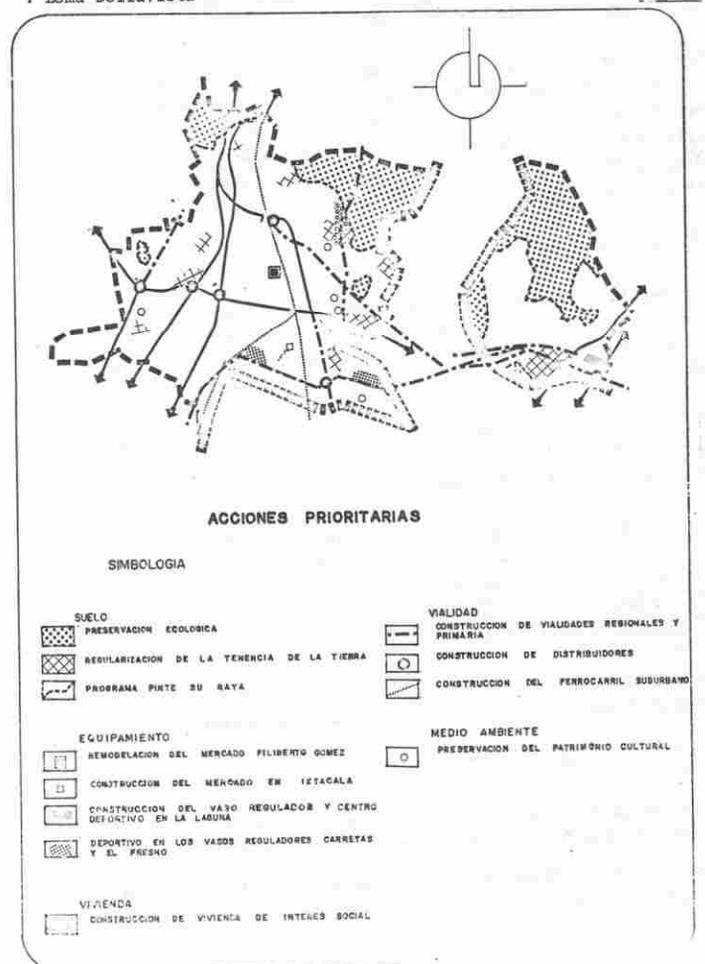
Encauzar el crecimiento poblacional excedente a la saturación de las 6,656 has, del suelo urbano de Tlalnepantla, hacia los centros de población con políticas de impulso en el Estado: Tejupilco, Ixtlahuaca, Atlacomulco, Huehuetoca, Jilotepec, Lerma, Toluca, Tlanguistenco, entre otros, de acuerdo con las políticas de desconcentración vigentes.

Evitar la apertura de nuevas zonas industriales y la expansión territorial de las ya existentes así como restringir la instalación de nuevas industrias a los lotes baldíos dentro de los parques industriales ya existentes que no reúnan posibilidades para cambiarles el uso asignado por el uso para habitación.

Agilizar y coordinar el trámite de regularización de tenencia de la tierra con la aprobación paralela de los esquemas de desarrollo de los asentamientos irregulares en propiedad privada y en propiedad municipal localizados en las siguientes colonias:

- . Reforma Urbana
- . Pirules Patera
- . San Rafael
- . Benito Juárez
- . Hogar Obrero
- . Ampliación Independencia
- . La Purísima
- . Ex-Hacienda de Santa Mónica
- . Poder de Dios
- . División del Norte

- . Las Palomas
- . San Pablo Xalpa
- . El Tenayo
- . Franja Férrea
- . El Huizache
- . Fracc. Parcela 16 Ex-Hacienda Santa Mónica
- . San Miguel de Chalma
- . S/N Trinidad Fonseca
- . Lomas S.L. Ixhuatpec, Rosa Morales
- . La Mesita y El Puerto
- . Venustiano Carranza
- . La Cartera
- . Joya Ixtacala- Las Rosas
- . Tierra de Emmedio
- . Ladera la Barranquita
- . Mextlalpa, La Loma y Barranca
- . Hacienda de Emmedio
- . Mextlalpa
- . Lomas de la Providencia
- . Cerro de Cuaquí y Losha
- . S/N C. Gutiérrez
- . Rancho El Capulín o del Castillo
- . La Unión, La Barranca
- . Ampliación Jacarandas
- . La Cantera
- . San Miguel Chalma Tepetate
- . Santa Cecilia
- . Acueducto Tenayuca
- . Ex-Hacienda La Encarnación
- . Pueblo San Lucas Patoni
- . La Comunidad
- . El Risco
- . La Cruz
- . Loma I-II
- . Textlapa
- . La Arboleda o La Soledad
- . Loma Bellavista



- . San Miguel Chalma La Bolsa
- . San Lucas Patoni, Zamolpa
- . Ojo de Agua
- . San Miguel Chalma-La Huerta
- . La Loma, El Potrerito
- . Loma Azul-La Patera
- . San Miguel Chalma-La Majada
- . El Ranchito
- . Joya Ixtacala
- . San Felipe Ixtacala-La Cantera
- . Tierra del Tepetate
- . La Bolsa
- . La Laguna II Las Animas
- . San Lucas Patoni, El tepozan, Las Animas
- . S/N Cosme Gutiérrez
- . San Miguel Chalma-El Capulín
- . Lote II Xocopinga
- . Tequesquínhuac San Juan Ixhuatepec 2
- . San Andrés Atenco
- . San Juan Ixtacala

Operar el convenio del Comité Estatal de Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano e Industrial y la regularización de la tenencia de la tierra suscrito por el Ejecutivo Federal para facilitar la participación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas en las acciones coordinadas de regularización.

Inducir para las zonas de alta intensidad de construcción definidas en este plan, la fusión de los lotes baldíos menores a 300 m2 y en general, la Asociación de propietarios, con el fin de propiciar el desarrollo de proyectos de alta intensidad y densidad.

Relocalizar el comercio ambulante y el comercio de las llamadas -- "concentraciones", tianguis permanentes, ubicados en el Centro de Servicios Regional Metropolitano y centros urbanos en los terrenos definidos al efecto. Iniciar dichas acciones con el comercio de ese tipo que es periférico al Mercado Filiberto Gómez.

Permitir la localización en cada distrito de equipamiento básico -- tal como el mercado, el centro de salud, las escuelas primarias y secundarias; instalaciones para la cultura, la recreación y el deporte, así como los comercios de usos cotidianos, con superficie -- de hasta 30.00 m2 construidos de exposición y venta de cada uno, -- hasta en tanto satisfaga la demanda al interior del distrito.

3.5.2 Vivienda.

Promover la intervención de las organizaciones sindicales locales y de los organismos públicos para la construcción de la vivienda de interés social destinada a los trabajadores que laboran en Tlalnepantla.

Simplificar el trámite de autorización de viviendas en bloque para los tipos de habitación de interés social progresivo, promovidas -- por organismos privados y públicos.

Abrir líneas de acción para que los organismos estatales del sector promuevan el mejoramiento de la vivienda. Realizar acciones en la zona oriente y las contiguas a la Avenida Santa Cecilia y Avenida del Trabajo; apoyándolas con el suministro de materiales de -- construcción a bajo costo, y la participación comunitaria.

Promover la organización de la comunidad para que con participación comunitaria se lleven a cabo proyectos de mejoramiento urbano.

3.5.3 Infraestructura.

Atender el problema de los asentamientos sin servicios a través del programa de urbanización progresiva y dosificación de servicios.

Los distritos que requieren acciones urgentes en infraestructura, por contar con un 50% o menos de los servicios son.

DISTRITO	III	X	XXII	XIV	XXV
AGUA POTABLE	+	+	+	+	+
ALCANTARILLADO	+	+	+	+	+
ALUMBRADO	+	+	+	+	+
ELECTRICIDAD	+	+	+	+	+

Dar prioridad en primer orden a la aplicación de recursos para obras públicas por cooperación en las colonias que han iniciado su proceso de regularización de la tenencia y estructuración urbana, así como aquellas que se inserten en este programa. Las acciones iniciales considerarán las siguientes colonias:

- . Tierra Larga
- . Ampliación Los Angeles
- . La Soledad
- . Prado Ixtacala
- . Santo Entierro
- . Santa María Tlayacampa
- . La Garita
- . La Barranquita
- . San Rafael
- . Franja Ferrea
- . San Andrés Atenco

Ampliar la cobertura del programa de obras públicas por cooperación, diversificando los niveles de atención progresivos y los frentes de atención en cada colonia, a efecto de garantizar una dotación mínima inicial por habitante, concentrando a lo largo de -- las vías de penetración los elementos de los servicios. Las acciones prioritarias serán inicialmente sobre las calles siguientes:

- Volcanes, Monteblanco, Cañada
- Calle FPCC México-Veracruz
- Calzada Cuauhtemoc
- Río de la Loza
- Puerto Victoria y Prolongación
- 2a. Cerrada Cantera y Prolongación
- Calle de Penetración a la Colonia Independencia
- Mixtecas y Prolongación
- José Ma. Morelos y Miguel Hidalgo
- Av. Parajes, Lázaro Cárdenas, Av. Morelos
- Independencia y Prolongación

Mejorar el servicio de las redes actuales de agua potable y alcantarillado. Evaluar las concesiones para explotación de pozos por la industria de la zona oriente, contra los costos de dotación del servicio en las colonias de menores recursos, de acuerdo a la Ley de Hacienda en vigor.

Iniciar el programa para reutilizar las aguas servidas de uso doméstico, reciclándolas para la industria.

3.5.4 Vialidad y Transporte.

Establecer conjuntamente con los organismos del sector los proyectos ejecutivos derivados del Proyecto de Integración Vial con el Distrito Federal y Estado de México. Se deberán registrar los asentamientos sobre los derechos de vía, instrumentar su reubicación -- y las restricciones ya definidas, en tanto se construyan el Arco -- Norte Periférico, Río Tlalnepantla, Prolongación Vallejo Toltecas y Prolongación Ceylán.

Dar prioridad a la construcción y ampliación de las siguientes vialidades primarias y de penetración:

- . Periférico
- . Ramal 1 por: Francisco I. Madero. Río Tlalnepantla 6.0 km
- . Prolon. Sta. Mónica hasta el ejido Aquiles Serdan
- . Avenida del Trabajo, Hidalgo 2.6 km.
- . Prolongación Viveros de Atizapan 2.8 km.
- . Av. Presidente Juárez 1.5 km
- . Calle B. Juárez y Píru 1.0 km.

. Av. López Mateos	0.4 km.
. Calle Barroso	1.0 km.
. Calle Prolongación de Abasolo	3.0 km.
. Río Lerma, Moctezuma, Av. San Ignacio, Paseo del Ferrocarril	3.5 km.
. Prolongación Indeco, Metepec	1.6 km.
. Calle 16 de Septiembre	1.8 km.
. Av. Tlalnepantla	1.0 km.
. Av. San José, Av. Copal	3.2 km.
. Calle Volcanes, Monteblanco, Cañada	2.0 km.
. Calle FFCC México-Veracruz	5.0 km.
. Calzada Cuauhtepc	0.6 km.
. Río de la Loza	0.66 km.
. Puerto Victoria y Prolong.	0.45 km.
. 2a. Cerrada Cantera y Prolong.	0.75 km.
. Calle de Penetración a la Col. Independencia	1.8 km.
. Mixtecas y Prolong.	0.7 km.
. J.M. Morelos, M. Hidalgo, Av. Parajes, Lázaro Cárdenas, Av. Morelos	0.9 km.
. Independencia y Prolong.	3.3 km.

Controlar el uso de la vía pública para el estacionamiento de vehículos. Promover la construcción de locales públicos con ese fin, por medio de la constitución de una empresa paraestatal en el Centro de Servicios Regional Metropolitano y centros y corredores urbanos, el Boulevard M. Avila Camacho, La Vía Gustavo Baz, Av. Santa Mónica y Av. Toluca.

Determinar y adquirir o reservar las superficies necesarias para la construcción del tren rápido Tlalnepantla-Naucaupan-Toluca y de la estación del transporte troncal colectivo, en una estación multimodal localizada en El Rosario.

Instrumentar los mecanismos para la afectación de los terrenos que se localizan en el trazo del Proyecto del Tren Rápido Tlalnepantla-Naucaupan-Toluca, y la estación de transporte troncal colectivo, en una estación multimodal en El Rosario, realizando los estudios de localización específica, las declaratorias de destino y los proyectos de expropiación.

Construir los pasos a desnivel sobre la doble vía del Tren México-Querétaro.

3.5.5. Medio Ambiente e Imagen Urbana.

Preservar el patrimonio histórico y cultural de Tlalnepantla. Promover la restauración del centro histórico tradicional, La Ex-hacienda de Ermedio, del Acueducto de Guadalupe, las Pirámides de Tenayuca y Santa Cecilia y la Ex-hacienda de Santa Mónica, contemplando en cada caso la adecuada integración del entorno.

Optimizar el uso de los recursos acuíferos, preservando el medio natural. Convenir con las autoridades del sector la construcción de colectores de aguas negras paralelos a los cauces de los Ríos Tlalnepantla, San Javier y de los Remedios.

Mejorar la calidad del medio ambiente, estableciendo programas y plazos de reubicación o de instalación de equipo anticontaminante en industrias contaminantes de alto riesgo.

Reforestar las zonas erosionadas, principalmente las faldas de la Sierra de Guadalupe, el Cerro del Tenayo, Barrientos y el Cerro de la Palma.

Forestar vialidades, iniciando la forestación por las vías primarias existentes y contemplar en la construcción de las previstas los espacios para árboles y áreas jardinadas.

3.5.6. Planeación.

Cumplir esta función en forma concurrente, el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento de Tlalnepantla, y establecer conjuntamente los criterios específicos que contemplen sus acciones y normas de control y sus instrumentos de planeación y regulación.

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

3.5.7. Equipamiento.

Implantar los proyectos ejecutivos derivados del Proyecto del Centro Urbano de Servicios Regional Metropolitano de Tlalnepantla.

Llevar a cabo las obras de remodelación del Mercado Filiberto Gómez y de construcción del mercado de Ixtacala.

Definir mediante el diseño urbano, la localización, las características y funcionamiento que se pretenden para el equipamiento mayor.

Las acciones de equipamiento son:

CUADRO No. 4

ELEMENTO	No. DE UNIDADES	LOCALIZACION
Preparatoria	2	. Centro Urbano Ixhuatpec . Corredores Urbanos
Esc. Esp. Atípicos	1	. Corredores Urbanos
Clinica Hospital	2	. Centro Urbano Ixhuatpec . Centro de Serv. Regional M.
Unidad de Urgencias	2	. Centro Urbano Ixhuatpec . Centro Urbano Tenayuca
Parque urbano	3	. Centro Urbano Ixhuatpec . Vaso Regulador Fresnos . Vaso Regulador Carretas
Centro Deportivo	1	. Centro Urbano Ixhuatpec

ELEMENTO	No. DE UNIDADES	LOCALIZACION
Estación de Bomberos	2	. Centro Urbano El Rosario . Centro Urbano Ixhuatpec
Terminal de Autobuses	1	. Centro Urbano El Rosario
Estación multimodal de Transporte Colectivo	1	. Centro Urbano El Rosario

3.6. Normas sobre Infraestructura, Equipamiento Urbano y Estacionamiento de Vehículos

3.6.1 Servicios mínimos de infraestructura

La dotación mínima de agua potable en las zonas habitacionales deberá ser de 250 litros por habitante por día. Para el manejo y disposición de aguas servidas deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable.

El agua que se destine al consumo habitacional deberá potabilizarse, asimismo deberán someterse a tratamiento todas las aguas servidas, satisfaciendo los requerimientos para que puedan ser reutilizadas en uso recreativos e industriales.

Los sistemas de distribución deberán satisfacer las condiciones de continuidad y de equilibrio para que en toda la red exista una presión única. Las cargas estáticas mínimas y máximas en las redes deberán ser de 15 y 50 metros respectivamente.

Para el cálculo de las necesidades de energía eléctrica en las zonas habitacionales, deberá considerarse una carga promedio de 100-watts por salida y un promedio de dos salidas por espacio habitable, o bien de 2 KW para vivienda popular, 4 KW para vivienda media y de 5 a 10 KW para vivienda residencial.

3.6.2 Servicios mínimos de equipamiento.

Se establecen las normas mínimas de equipamiento siguientes:

- EDUCACION

Jardín de Niños

No. de aulas	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
3	942 m2	240 m2	2,310
6	1,485 m2	420 m2	7,020

PRIMARIA

No. de aulas	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
6	1,850 m2	420 m2	1,144
12	2,320 m2	960 m2	6,500

SECUNDARIA

No. de aulas	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
18	7,600 m2	3,180 m2	47,760

- SALUD

CLINICA

No. de consult.	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
4	2,260 m2	300 m2	17,040

CLINICA HOSPITAL

No. de consult.	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
14	2,260 m2	1,050 m2	100,000

- ABASTO

TIANGUIS MERCADO

No. de puestos	Sup. del terreno	Sup. construida	Pobl. servida
20	1,260 m2	280 m2	2,600
60	1,260 m2	840 m2	7,800

- RECREACION

JARDIN VECINAL

Sup. del terreno	Sup. construida	Población
2,500 m2	50 m2	5,000
5,000 m2	90 m2	10,000

3.6.3 Normas de Estacionamiento.

Se establecen las siguientes normas para el estacionamiento de vehículos:

CUADRO 3: NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USO GENERAL	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD
1.1 HABITACION UNIFAMILIAR O DUPLEX	Hasta 65 M2 66 a 250 M2 Mas de 250 M2	M2 construidos 1 por vivienda 2 por vivienda 3 por vivienda
1.2 HABITACION PLURIFAMILIAR	Hasta 65 M2 66 a 100 M2 101 a 250 M2 Mas de 250 M2	M2 construidos 1 por vivienda 1.25 por vivien 2 por vivienda 3 por vivienda
2.1 OFICINAS	Hasta 30 M2 const. de 31 a 120 M2 const. Mas de 121 M2 const.	M2 construidos No requiere 1 por cada 60 1 por cada 30
2.2 BANCOS	Cualquier superficie	M2 construidos 1 por cada 15
3.1 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	Hasta 30 M2 const. de 31 a 120 M2 const. de 121 a 500 M2 const. Mas de 500 M2 const.	M2 construidos tota No requiere 1 cajon 1 cada 60 1 cada 30
3.2 COMERCIO DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION.	Cualquier superficie	M2 terreno 1 por cada 150
3.3 COMERCIO DE PRODUCTOS ESPECIALIZADOS	Hasta de 30 M2 const. de 31 a 120 M2 const. Mas de 121 M2 const.	M2 construidos No requiere 1 cajon 1 cada 30
3.4 TALLERES Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	Cualquier superficie	M2 construidos 1 cada 60
3.5 BANCOS PUBLICOS	Cualquier superficie	Baños publicos. 1 cada 75
3.6 COMERCIO PARA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION Y SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	Cualquier superficie	M2 construidos 1 cada 60
3.7 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE LAVADO Y ENGRASADO DE VEHICULOS.	Cualquier superficie	M2 de terreno 1 cada 60

8. CENTROS COMERCIALES.	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 30
3.9 MERCADOS	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 60
3.10 CENTROS DE ABASTOS	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 100
3.11 RASTROS	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 100
3.12 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS.	Hasta 120 M2 const. Mas de 120 M2 const.	M2 construidos	1 cada 60 1 cada 30
3.13 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHOLICAS	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 15
3.14 BOMBAS Y DEPOSITOS MULTIPLES	Cualquier volumen	M2 construidos	1 cada 100
3.15 GASOLINERAS	Cualquier superficie	bomba	2 por bomba
4.1 CENTRO DE CONSULTORIOS SIN ENGRASADOS.	Hasta 120 M2 const. Mas de 121 M2 const.	consultorio	1 por consultorio 2 por consultorio

CUADRO 3: NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

USO GENERAL	BASE DE LA DEMANDA	AUTOS/UNIDAD	
4.2 HOSPITALES Y SANATORIOS.	Hasta 10 camas Mas de 10 camas	cama	1 por cama 2 por cama
5.1 EDUCACION ELEMENTAL Y PRIMARIA	Cualquier No. de aulas	aula	1 por aula
5.2 EDUCACION MEDIA.	Cualquier No. de aulas	aula	2 por aula
5.3 EDUCACION MEDIA SUPERIOR	Cualquier superficie	aula, lab. y taller	6 por aula
5.4 EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION	Cualquier superficie	Aula, lab y taller de investigacion	10 por aula
5.5 EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
6. INSTALACIONES RELIGIOSAS	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
7.1 CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS	Cualquier superficie	Butaca o espectador	1 cada 7
7.2 CENTROS CULTURALES	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 40
7.3 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
7.4 INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE	Cualquier superficie	Espectador	1 cada 10
7.5 CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES.	Cualquier superficie	Socio	1 cada 3
7.6 PARQUES Y JARDINES	Cualquier superficie	M2 terreno	1 cada 100
8. HOTELES, MOTELES Y ALBERGUES.	Cualquier superficie	primeros 50 cuartos resto de los cuartos	1 por cuarto 0.5 por cuarto
9. INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE LA JUSTICIA.	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 30
10.1 FUNERARIAS Y VELATORIOS	Cualquier superficie	M2 construidos	1 cada 30
10.2 CEMENTERIOS.	Cualquier superficie	fosa	1 cada 50
11.2 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	Cualquier superficie	cajon o anden	2 por anden
11.3 CENTRALES TELEFONICAS Y TORRES DE TRANSMISION.	Cualquier superficie	M2 construido	1 cada 60
12. INDUSTRIA DE CUALQUIER TIPO.	Cualquier superficie	M2 construido	1 por cada 100
13. EXPLOTACION DE BANCOS DE MATERIALES PARA CONSTRUCCION.	Cualquier superficie	M2 terreno	1 por cada 200
14. INSTALACIONES AGRICOLAS, GANADERAS, FORESTALES Y PISCICOLAS	Cualquier superficie		No requiere
15. INFRAESTRUCTURA	Cualquier superficie	M2 terreno	1 por cada 200

A D E M A S :

- I. En vivienda plurifamiliar se deberá proveer adicionalmente el estacionamiento para visitas, a razón de --- un cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m2. construidos, un cajón por cada 6 departamentos.
- II. En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.
- III. Cualquiera otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se ajustarán a estudio y resolución por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
- IV. Según el croquis de "Cuantificación de la Demanda de Estacionamientos", estas normas se podrán reducir en un 25% de dichos requerimientos en colonias popula

res y en un 50% en colonias precarias. En los centros urbanos, corredores urbanos y demás distritos diferentes a los indicados se aplicará el 100%.

V. 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.

VI. 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.

VII. Las medidas de espacio para estacionamiento de coches serán de 5.00 por 2.40 metros. Se podrá permitir hasta un 55% de espacio de estacionamiento para coches chicos de 4.20 por 2.20 metros. Para el cálculo de la superficie de estacionamiento se tomarán 23 m<sup>2</sup>. para vehículos grandes y 19. m<sup>2</sup>. para vehículos chicos, incluyendo la circulación.

IX. En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, puede permitirse que los espacios se dispongan de manera que para sacar un vehículo se muevan un máximo de dos.

VIII. Se podrá aceptar el estacionamiento 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 metros para coches chicos más áreas de circulación.

X. Tratándose de lotes ubicados sobre vialidades primarias y con frente a otra vialidad, deberá establecerse por esta última calle el acceso al estacionamiento respectivo.

XI. En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamientos establecidos, deberán preverse las áreas de ascenso y descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

XII. En todo lo aquí no previsto. los estacionamientos deberán ajustarse al reglamento que en esta materia se expida.

### 3.7. EPILOGO

Integran el presente Plan, para todos sus efectos, los planos que a continuación se indican:

- E-1 Clasificación del territorio
- E-2 Estructura Urbana
- E-3 Índice de zonificación secundaria
- E-4 Vialidad
- E-5 Acciones Prioritarias.

Asimismo 13 planos de zonificación primaria, 104 de zonificación secundaria y 21 correspondientes a las restricciones federales y estatales.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, este documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada del H. Ayuntamiento de Tlalnepantla con el Gobierno del Estado de México por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Cabe poner de manifiesto que la presente versión íntegra y actualizada del Plan del Centro de Población Estratégico de Tlalnepantla, fué aprobado por el referido H. Ayuntamiento en sesión de cabildo del 6 de diciembre de 1985, previo proceso de consulta popular en los términos a que se refiere la fracción II del artículo 27 de la Ley citada.

**PERIODICO OFICIAL "GACETA DEL GOBIERNO"**

Apartado Postal No. 792

Independencia Ote...1320

Toluca, Méx.

Tel. 4-74-72

**CONDICIONES**

- UNO.—El periódico se edita de Lunes a viernes, con excepción de los días festivos de acuerdo a la Ley y los que señalen administrativamente.
- DOS.—Respecto de los particulares no se hará ninguna publicación, si no cubren el importe estipulado en la tarifa, publicándose sólo los documentos o escritos ordenados por las autoridades o para dar cumplimiento a disposiciones legales.
- TRES.—Cualquier documento, a efecto de ser aceptado para su publicación, deberá contener las firmas y sellos respectivos así como también el original deberá ser acompañado de una copia del mismo.
- CUATRO.—No se aceptarán originales con enmendaduras, borrones o letra ilegible.
- CINCO.—La dirección no es responsable de las erratas que provengan de los originales, por lo que no se publicarán dichas erratas.
- SEIS.—Los originales y copias en cualquier caso, no se regresarán a los interesados aunque no se publiquen.
- SIETE.—Sin excepción no se recibirán originales para publicarse en las ediciones de los lunes después de las 9:00 Hrs. del viernes, para los martes, después de las 9:00 Hrs. de los lunes, para las ediciones de los miércoles, después de las 9.00 Hrs. de los martes, para los jueves, después de las 9.00 Hrs. de los miércoles, para los viernes, después de las 9.00 Hrs. de los jueves.
- OCHO.—La Dirección está facultada para negar la publicación de originales, por considerar que no son correctos debiendo en estos casos avisar al interesado por escrito, considerando el pago efectuado, para una publicación posterior.
- NUEVE.—Se reciben publicaciones así como de suscripciones del periódico Oficial y venta del mismo, por correo, su jetándose siempre a las tarifas y condiciones previamente establecidas, remitiendo a nombre del Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", o a nombre de la Administración de Rentas de Toluca, en cheque certificado el importe correspondiente.
- DIEZ.—Tratándose de ediciones atrasadas el órgano informativo sólo se venderá con todas las secciones que contenga por lo tanto no se venderán secciones sueltas.
- ONCE.—Se ruega a los suscriptores que hagan sus reclamaciones dentro de los siguientes 30 días, después de este tiempo no se hará ninguna reposición de ediciones atrasadas.

**TARIFAS :**

**SUSCRIPCIONES :**

Por seis meses ..... \$ 2,000.00  
 MAS GASTOS DE ENVIO POR CORREO .... \$ 3,000.00

**PUBLICACIONES DE EDICTOS Y  
 DEMAS AVISOS JUDICIALES**

Línea por una sola publicación ..... \$ 15.00  
 Línea por dos publicaciones ..... \$ 30.00  
 Línea por tres publicaciones ..... \$ 45.00

**EJEMPLARES :**

Sección del año que no contenga precio especial, el costo será de \$10.00 cada página.

Avisos Administrativos, Notariales y Generales a ..... \$ 3,000.00  
 la página Balances y Estados Financieros a ..... \$ 3,000.00  
 la página.  
 Convocatorias y Documentos similares a ..... \$ 3,000.00  
 la página y ..... \$ 2,000.00  
 media página.

Sección atrasadas al doble de su precio original.

**PUBLICACIONES DE AUTORIZACION PARA FRACCIONAMIENTOS**

DE TIPO POPULAR ..... \$ 3,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO INDUSTRIAL ..... \$ 4,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO RESIDENCIAL CAMPESTRE ..... \$ 4,000.00 por plana o fracción.  
 DE TIPO RESIDENCIAL U OTRO GENERO ..... \$ 4,000.00 por plana o fracción.

**ESTA TARIFA ESTA SUJETA A CAMBIOS SIN PREVIO AVISO**

**LOS QUE ENTRARAN EN VIGENCIA UN DIA  
 DESPUES DE SU PUBLICACION**

**ATENTAMENTE .**

**LA DIRECCION.**

**LIC. RUBEN GONZALEZ GARCIA.**