

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL TREN MÉXICO - TOLUCA “EL INSURGENTE”

RESUMEN EJECUTIVO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE
MÉXICO



DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURA

DIRECTORIO

Gobernadora Constitucional del Estado de México

Secretario de Desarrollo Urbano e Infraestructura

Subsecretaria de Desarrollo Urbano

Directora General de Planeación Urbana



EQUIPO TÉCNICO

Directora General de Planeación Urbana

Subdirectora de Coordinación Interinstitucional

Subdirector de Proyectos

Jefa A de proyectos

Supervisora de Proyectos

Auxiliar de Planeación Urbana



RESUMEN EJECUTIVO

El Tren El Insurgente, representa un parteaguas en el desarrollo de infraestructura de transporte en el Estado de México. Este sistema de movilidad moderna no sólo conecta dos importantes núcleos metropolitanos, sino que impacta la vida social, cultural, económica y urbana de la Zona Metropolitana del valle de Toluca, es por ello, que resulta necesario contar con un instrumento que permitan el reordenamiento territorial a partir de la regulación urbana y el impulso al desarrollo económico y social.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Tren México-Toluca “El Insurgente” propone una visión estratégica a partir de una planeación urbana con enfoque integral que fomente el desarrollo económico y el bienestar social de la población. Este instrumento contiene lineamientos normativos para la zona de influencia del corredor México-Toluca “El Insurgente” que van a permitir incentivar el desarrollo social y económico, ordenar y regular los impactos en las actividades en su entorno, por lo tanto, se convierte en un mecanismo para ordenar las modalidades de uso como de ocupación del suelo en los seis municipios con injerencia en el corredor del tren.

Para su estudio, el Plan Parcial se ha delimitado en un polígono de actuación que abarca seis municipios: Zinacantepec, Toluca, Metepec, San Mateo Atenco, Lerma y Ocoyoacac, que cubre una superficie de 3,301 hectáreas. Esta zona ha sido identificada por su potencial para reorganizar la estructura urbana, fomentar la inversión y detonar procesos de regeneración y ordenamiento urbano integral, en donde habitan 132,527 personas.

Se sustenta en una visión multiescalar y multisectorial, que considera la congruencia con los marcos de planeación federal, estatal, regional y municipal. En particular, se reconoce la alineación con el Plan de Desarrollo del Estado de México 2023-2029, específicamente, con su Eje 3. Empleo digno y desarrollo económico. “Inclusión para el bienestar y la prosperidad”, así como con los distintos instrumentos de planeación urbana vigentes en los municipios implicados. Esta articulación institucional ha sido reforzada mediante un Convenio Marco de Colaboración suscrito en agosto de 2024, en el marco del Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial, que establece las bases para la actuación coordinada entre la Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura (SEDUI) y los gobiernos municipales.

La estructura jurídica del plan se fundamenta en un marco normativo, federal como estatal, que incluye los distintos ordenamientos que regulan las actividades



de ordenamiento urbano y territorial, la movilidad, la resiliencia y los aspectos ambientales que fundamentan el desarrollo y aplicación del presente Plan parcial; entre los que destacan a nivel federal la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en el ámbito estatal el Código Administrativo del Estado de México.

Por su parte, el diagnóstico territorial realizado revela una diversidad de contextos urbanos, socioeconómicos y ambientales. Mientras algunas zonas presentan procesos de consolidación urbana, otras enfrentan condiciones de desventaja y riesgo de ocupación, rezago en infraestructura y equipamientos, así como de presión por el uso del suelo, es por ello, que la evaluación integral incorpora variables como la accesibilidad, el valor del suelo, la tenencia de la tierra, la calidad ambiental y los riesgos naturales.

El análisis territorial también pone de manifiesto las fortalezas del área de aplicación del Plan, tales como su conectividad intermodal, su cercanía con nodos de equipamiento educativo, cultural y deportivo de alta jerarquía, y la existencia de reservas territoriales estratégicas.

Frente a este escenario, el plan establece dos horizontes de intervención, un escenario tendencial que proyecta los efectos de inercia del crecimiento actual, y un escenario programático, que incorpora las acciones previstas en el plan como una estrategia proactiva de transformación territorial. Esta visión proyecta un corredor urbano articulado, compacto y policéntrico, donde las estaciones del tren funcionan como nodos estructurantes de centralidades urbanas densas, accesibles y mixtas.

Este último privilegia un modelo de ciudad crecimiento vertical, compacta y con mezcla de usos, apoyada en una movilidad sustentable, infraestructura eficiente, espacios públicos de calidad y equilibrio entre crecimiento urbano y conservación ambiental. Asimismo, se integran principios de sostenibilidad, equidad territorial, inclusión social y resiliencia climática, proponiendo un territorio funcionalmente conectado y ambientalmente responsable. A partir de esta visión, se delimitan intervenciones estratégicas que orientan tanto la redensificación del tejido urbano como la protección de áreas ecológicas y fomentando una transformación estructurada del entorno metropolitano del Valle de Toluca.

A partir de esta visión se espera que en el área de influencia se asienten para el 2040 cerca de 141,871 habitantes, lo que implica la definición de objetivos estratégicos, los cuales se agrupan en tres ejes fundamentales, el ordenamiento territorial, el urbano y el sectorial. El primero busca fortalecer el sistema de



ciudades mediante la consolidación de centralidades urbanas. El segundo regula las formas de ocupación del suelo y establece directrices para la densificación, la mezcla de usos y la provisión de servicios. El tercero enfoca sus esfuerzos en la movilidad sostenible, la vivienda digna, la infraestructura resiliente y el cuidado ambiental.

Las políticas del Plan Parcial articulan un marco programático que orienta la transformación territorial del corredor del Tren México-Toluca, integrando de manera armónica los ejes del ordenamiento territorial, urbano y sectorial.

Las 16 políticas definidas constituyen directrices operativas de alcance normativo y estratégico, como la conservación de las áreas naturales protegidas, el mejoramiento urbano, los sistemas de movilidad integral, el equipamiento urbano, la administración pública y la coordinación de los actores que habitan y participan en área de influencia.

Estas políticas de enfoque transversal, permiten definir proyectos para atender simultáneamente rezagos estructurales, prevenir impactos negativos del crecimiento urbano y detonar procesos virtuosos de transformación territorial, económica y social. Además, se incluyen intervenciones integrales en torno a las estaciones del tren, pensadas como nodos de centralidad metropolitana, mediante Proyectos Urbanos Estratégicos (PUE) que articulan vivienda, comercio, espacio público y movilidad intermodal. Asimismo, se proyecta la regeneración de tejidos urbanos fragmentados, la ocupación de predios subutilizados y la densificación de zonas aptas.

Además, se definieron 53 programas y proyectos estratégicos con prioridad de corto, mediano y largo plazo, entre los que destacan:

- Regularizar predios de equipamientos localizados en terrenos de propiedad ejidal.
- Elaboración del Plan Maestro para la recuperación del camellón como espacio público al interior de los derechos de vía del Tren y las torres de energía eléctrica de la CFE (80.76 ha), denominado Parque Lineal.
- Actualización de las bandas de valor de los catastros municipales en función de los cambios de uso de suelo del presente plan y su potencial para generar plusvalías.
- Sistema de recolección de residuos sólidos urbanos.
- Programa de mitigación de espectaculares en el polígono, evitando la contaminación visual.
- Crear parques y áreas de conservación dentro del polígono del plan para mantener la biodiversidad.



- Implementar corredores bióticos con vegetación endémica.
- Extensión de la red de alumbrado público.
- Mejoramiento de la red sanitaria existente
Implementación de colectores para la mitigación de encharcamientos que afectan principalmente a los municipios de Toluca, Metepec y San Mateo Atenco.
- Adecuación geométrica de pavimentos y banquetas con transporte público (calles completas), en los entornos de las vialidades que convergen a las estaciones y terminales del Tren.
- Proyecto con enfoque de infraestructura azul para canalización de aguas pluviales a lo largo del camellón de avenida Solidaridad las Torres para su posterior reutilización, filtración y/o tratamiento.
- Programas de sistemas de captación de aguas pluviales, iniciando con los edificios públicos.
- Plan de Manejo del Río Lerma y canales de San Mateo Atenco.
- Plan sectorial de transporte, siguiendo los lineamientos del Plan colibrí.
- Reactivar y ampliar el sistema de movilidad sustentable individual Huizi, para realizar conexión a las terminales del Tren con el centro de Toluca.
- Plan Maestro de ordenamiento de rutas de transporte.
- Estudio de factibilidad técnica-financiera para la construcción de corredores BRT/Sistema de transporte masivo MEXIBÚS: Tenango-Metepec-Toluca, Circuito Tollocan, Zinacantepec-Toluca-Lerma, Noreste-Terminal Toluca centro (antes Terminal Pino Suárez), Dorado-Terminal Toluca centro (antes Terminal Pino Suárez), Matlazincas-Centro de Toluca, Santiago-Outlet-Lerma y Zacango-Tecnológico.
- Promover la construcción de plantas tratadoras de agua para su reúso.
- Señalética y guía turística en las zonas adyacentes a las terminales del tren.
- Proyecto integral de la infraestructura y equipamiento necesarios para el funcionamiento eficiente del sistema de movilidad en el polígono, incluyendo carriles confinados, rutas, paraderos, estaciones y señalización.
- Programa de control y vigilancia de las Áreas Naturales Protegidas y zonas de valor ambiental.
- Actualización y difusión de protocolos y análisis de riesgos en materia de Protección Civil.

Para la ejecución de las estrategias e iniciativas de proyectos y acciones planteadas, se integra un catálogo de instrumentos de diversa naturaleza que deberá ser aprovechado por los sectores involucrados en el desarrollo del polígono del Plan Parcial. Los instrumentos no son limitativos y están en función de los recursos financieros, humanos y técnicos con que cuenten y/o desarrollen las dependencias estatales y municipales.



En los instrumentos cuyo propósito es obtener validez jurídica en la aprobación del plan parcial y proporcionar a los responsables de su operación las bases para la gestión, ejecución y coordinación de las acciones, se consideraron las siguientes categorías: de inducción y fomento; de regulación; de organización y coordinación; financieros; de operación, seguimiento y evaluación; de normatividad y aprovechamiento del suelo; polígonos de actuación; instrumentos necesario para el seguimiento y evaluación del plan.

En materia de las normas y aprovechamiento del suelo incluidas en estos instrumentos, para determinar los lineamientos que regularán el crecimiento planeado de la población, el desarrollo de las infraestructura, espacio público y equipamientos, como base para un el desarrollo sustentable y minimizar los riesgos naturales de la localización de actividades económicas y asentamientos humanos, se destacan las siguientes acciones:

- Se prioriza la ocupación de vacíos urbanos (dando preferencia a vivienda a población de bajos ingresos y con espacios públicos que fomenten la cohesión social), favoreciendo la ocupación de áreas urbanizables con menores costos de infraestructura.
- Se promueve la consolidación de corredores de barrio, urbanos, regionales metropolitanos y de servicios turísticos, en los que de acuerdo con su vocación se determina la mixticidad de usos y alturas en las edificaciones de manera específica, acorde a las condicionantes de cada territorio.
- En los corredores regionales metropolitanos se podrán autorizar proyectos que pretendan incrementar los niveles de construcción hasta 12 y 40 niveles (en los municipios de Metepec y Toluca, respectivamente), aplicando este incremento exclusivamente para los casos de promoción de usos mixtos (vivienda, comercio y servicios) y bajo condicionantes de lineamientos de diseño y normas complementarias que garanticen un aprovechamiento sustentable en el territorio, destacando: gestión del agua, eficiencia energética, gestión de residuos, materiales sostenibles, calidad del aire interior, transporte y movilidad sostenible, monitoreo y certificación, impacto urbano y comunidad, normatividad de uso del suelo.
- Las zonas habitacionales unifamiliares en fraccionamientos y conjuntos habitacionales podrán desarrollar edificaciones con uso exclusivo habitacional y estarán sujetos a la reglamentación propia del conjunto.
- Las zonas unifamiliares de las colonias populares podrán contar con mezcla de comercio y servicios de cobertura local en planta baja y hasta tres niveles de construcción.



- Los usos no urbanizables dadas sus condiciones naturales o de riesgo, están sujetos a su preservación, conservación o control. Al respecto es importante precisar que los usos comprendidos en Áreas Naturales Protegidas estarán supeditados en sentido estricto a lo establecido en sus Programas de Manejo los cuales integran la zonificación y usos permitidos, prohibidos y condicionados para cada área en específico. Lo anterior, independientemente de la zonificación establecida en este plan parcial la cual guarda congruencia con las disposiciones establecidas en materia de ordenamiento territorial y ambiental, establecidas en otros instrumentos de planeación.



PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO URBANO
DEL TREN MÉXICO - TOLUCA
“EL INSURGENTE”
