

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE TONANITLA

22 DE MAYO 2026

Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE



TONANITLA
Gobierno que Transforma con Experiencia
AYUNTAMIENTO
2025 - 2027

H. Ayuntamiento Constitucional de Tonanitla,
administración 2025 – 2027

Dirección de Desarrollo Urbano.

Palacio Municipal de Tonanitla. Calle Bicentenario No. 1, Colonia
Centro, Código Postal 55785, Tonanitla, Estado de México.



55 29 26 00 57
<https://tonanitla.gob.mx/>

Desarrollo Urbano,

08 de mayo 2026,

Impreso y hecho en Tonanitla, Estado de México.

La reproducción total o parcial de este documento se autoriza
siempre y cuando se dé el crédito correspondiente a la fuente.



CONTENIDO	
PROEMIO	5
INTRODUCCIÓN	6
OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA	8
ALCANCES DEL REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA	10
MARCO JURÍDICO	11
TÍTULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES Y COMPETENCIA	13
CAPÍTULO I. GENERALIDADES.....	13
CAPÍTULO II. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL.....	21
CAPÍTULO III. DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	22
TÍTULO SEGUNDO. DE LAS CONSTRUCCIONES E INTERVENCIONES URBANAS .	23
CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES Y TÉCNICAS	23
TÍTULO TERCERO. DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y LA CONSTRUCCIÓN	24
CAPÍTULO I. DE LA OBRA NUEVA.....	24
CAPÍTULO II. DE LAS ALTURAS DE LAS FACHADAS	25
CAPÍTULO III. DE LA COLORIZACIÓN.....	26
CAPÍTULO IV. DE LAS FACHADAS LATERALES E INTERIORES.....	27
CAPÍTULO V .DE LOS ELEMENTOS SOBRE LA AZOTEA	28
TÍTULO CUARTO. DE LAS ÁREAS VERDES Y LA VEGETACIÓN	29
CAPÍTULO I. DE LOS PARQUES, JARDINES, ÁREAS VERDES Y BIENES DE USO COMÚN	29
CAPÍTULO II. DE LA VEGETACIÓN URBANA.....	31
TÍTULO QUINTO. DE LAS VIALIDADES, ESPACIOS ABIERTOS Y EQUIPAMIENTO URBANO	32
CAPÍTULO I. DEL MOBILIARIO URBANO	32
CAPÍTULO II. DE LAS TECHUMBRES Y TOLDOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA.....	36
CAPÍTULO III. DE LA NOMENCLATURA	38
CAPÍTULO IV. DE LA OCUPACIÓN Y REGULACIÓN DEL COMERCIO EN LA VÍA PÚBLICA	39
TÍTULO SEXTO. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL	40
CAPÍTULO ÚNICO. NORMAS Y REGULACIONES PARA LA ACCESIBILIDAD Y USO UNIVERSAL DE LOS EDIFICIOS.....	40



TÍTULO SÉPTIMO. DE LA PUBLICIDAD Y LOS ANUNCIOS	40
CAPÍTULO ÚNICO DE LOS ANUNCIOS	40
TÍTULO OCTAVO. DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	43
CAPÍTULO I. DE LAS OBLIGACIONES DE LOS HABITANTES	43
CAPÍTULO II. DE LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES	45
TRANSITORIOS	50
DISTRIBUCIÓN	51
VALIDACIÓN	52
ANEXOS	53
MOBILIARIO URBANO	53
BOLARDOS	53
BANCAS	54
LUMINARIA	55
RACK PARA BICICLETA	56
FACHADAS Y TOLDOS	57
COMERCIO AMBULANTE	58
TIPO 1	58
TIPO 2	59
MÓDULO REMOLCABLE TIPO FOOD TRUCK	60
CARRITO MÓVIL LIGERO	61
CORTINAS METÁLICAS EN NEGOCIOS	64
DECORACIÓN POR TEMPORADA	67
PATIOS INTERIORES	68
APLICACIÓN EN FACHADAS	70
PROPUESTA 1	71
PROPUESTA 2	72
PROPUESTA DE DIMENSIONES	73



PROEMIO

El H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tonanitla, en ejercicio de las atribuciones que le confieren los artículos 115, fracciones II, III, IV y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 122 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 11, 12, 31 fracciones I, XXIII y XXIV, 164 y 165 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 1, 2, 3, 4, 5, 11, 52, 53, 75 y 92 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.10 fracción XVIII, 5.26, 5.53, 18.1, 18.6, 18.36, 18.37 y 18.62 del Código Administrativo del Estado de México, y demás relativos y aplicables del Bando Municipal vigente, tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE TONANITLA

Esta vez, la imagen urbana no solo como expresión estética, sino como el marco físico que determina la calidad de vida, el sentido de pertenencia y el bienestar de sus habitantes. La preservación de esta imagen es, por tanto, una prioridad inaplazable para el desarrollo humano y social.

El desarrollo urbano es un proceso intrínsecamente complejo que moldea directamente la vida de los ciudadanos, afectando su acceso a servicios, oportunidades y su interacción con el entorno. No obstante, en el municipio de Tonanitla, este proceso ha sido intensificado de manera disruptiva a raíz de la construcción del megaproyecto aeroportuario, el Aeropuerto Internacional Angéles (AIFA), lo que ha generado una profunda y acelerada alteración en la fisonomía y el carácter socio-urbano de la localidad.

Esta dinámica de transformación ha traído consigo una serie de fenómenos urbanos y ambientales que comprometen la sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes, destacando los siguientes:

Especulación inmobiliaria y Territorial: Un incremento desmedido en la comercialización y valorización del suelo que fomenta un desarrollo desordenado.



INTRODUCCIÓN

El municipio de Tonanitla posee un rico y valioso patrimonio cultural que se manifiesta de diversas formas. Su identidad se refleja en la imagen característica de la localidad, testigo de su historia, y en su arraigada tradición musical, que ha forjado grandes talentos. La vida del municipio se articula en torno a coloridas y emblemáticas festividades como la Feria del Elote, la Feria del Pueblo, las celebraciones dedicadas a los músicos y la conmemoración de Día de Muertos, entre otras, que le otorgan un estilo único y distintivo en la región. A esto se suma su tradición campesina y la riqueza de sus deliciosos platillos típicos y tradicionales. Es precisamente esta vasta riqueza cultural la que subraya la imperante necesidad de preservar y cuidar su imagen urbana.

Esta vasta y distintiva riqueza cultural le confiere a la imagen urbana un valor capital, no solo como expresión estética, sino como el marco físico que determina la calidad de vida, el sentido de pertenencia y el bienestar de sus habitantes. La preservación de esta imagen es, por tanto, una prioridad inaplazable para el desarrollo humano y social.

El desarrollo urbano es un proceso intrínsecamente complejo que moldea directamente la vida de los ciudadanos, afectando su acceso a servicios, oportunidades y su interacción con el entorno. No obstante, en el municipio de Tonanitla, este proceso ha sido intensificado de manera disruptiva a raíz de la construcción del megaproyecto aeroportuario, el Aeropuerto Internacional Felipe Ángeles (AIFA), lo que ha generado una profunda y acelerada alteración en la fisonomía y el carácter socio-urbano de la localidad.

Esta dinámica de transformación ha traído consigo una serie de fenómenos urbanísticos y ambientales que comprometen la sostenibilidad y la calidad de vida de sus habitantes, destacando los siguientes:

Especulación Inmobiliaria y Territorial: Un incremento desmedido en la comercialización y valorización del suelo que fomenta un desarrollo desordenado.



Urbanización No Planificada: Una expansión urbana acelerada que amenaza la estructura tradicional del asentamiento.

Colapso de la Movilidad: Una elevada concentración vehicular que satura las vías y reduce la eficiencia del transporte.

Deterioro Ambiental: Alteración negativa de la calidad del ambiente o sus componentes (agua, aire, suelo, biodiversidad), derivada de actividades humanas que resulta en el agotamiento de recursos, destrucción de ecosistemas y disminución de la calidad de vida, implicando pérdida de biodiversidad y procesos naturales

Contaminación Visual: La proliferación incontrolada de publicidad y señalización comercial que genera un profundo caos y una saturación en el entorno visual.

Los factores antes enumerados constituyen una amenaza real y permanente al invaluable patrimonio cultural, histórico y natural del municipio, y deterioran las condiciones de habitabilidad. En este contexto, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tonanitla asume la responsabilidad fundamental de planificar, regular y gestionar este crecimiento para garantizar que sea ordenado, equitativo y sostenible.

En virtud de lo expuesto, se subraya la imperiosa necesidad de establecer e implementar instrumentos técnicos y jurídicos que, de manera inmediata, normen, regulen y garanticen el ordenamiento territorial y la planificación e imagen urbana.

Por ello, el presente Reglamento de Imagen Urbana se erige como instrumento rector y fundamental para la gestión integral del desarrollo municipal. Su objetivo primordial es garantizar que el crecimiento urbano no solo preserve la identidad local, sino que, de manera crucial, contribuya activamente a la construcción de un entorno visualmente armónico, funcional y seguro. Esto resulta directamente proporcional a la mejora sustancial de la calidad de vida y el bienestar social de todos los habitantes de Tonanitla.



"TONANITLA 2026: UN GOBIERNO QUE TRANSFORMA CON EXPERIENCIA."

OBJETIVOS DEL REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA

La imagen urbana es la representación que nos da una identidad territorial que incluye elementos arquitectónicos, urbanos, sociales y naturales. Aunque en su mayoría estos elementos se refieren a una condición física, también pueden incluirse elementos menos tangibles como las costumbres y las tradiciones de la sociedad, lo cual transforma una abstracción estática en una dinámica, generando representaciones diferentes a la de una imagen descriptiva, material, real y evidente para expresar imágenes que se transforman y se usan; es decir, una imagen urbana que incluye visiones subjetivas, no tangibles, percibidas y producidas por los actores urbanos.

La imagen urbana es una visión global del espacio que se interesa en el conjunto del territorio y es resultado de una dialéctica entre lo tangible y lo intangible. Por lo tanto, la imagen representa elementos de significación y símbolos que articulan diversos pensamientos, ideas y emociones, dejando de ser una expresión exclusiva de la naturaleza para transformarse en una unidad, espacio-temporal donde los elementos del territorio y la cultura convergen. Es decir, la imagen es la construcción, representación, estructuración y simbolización del entorno.

En este marco conceptual, resulta imperativo evitar que la rica y distintiva imagen del municipio de Tonanitla se vea comprometida, detrimento que se manifiesta principalmente por dos factores de deterioro visual y espacial: la contaminación visual generada por una señalización comercial caótica y anárquica, y la disrupción formal causada por una edificación desordenada e incongruente con el contexto local.

Por consiguiente, el manejo adecuado y la composición técnica de los diversos aspectos constitutivos de la imagen urbana —tales como la forma, la textura, el



color, el volumen y la calidad de la edificación— se vuelven esenciales. Únicamente a través de una relación sensible, lógica y armónica entre lo artificial (lo construido) y lo natural, se podrá lograr y mantener un conjunto visualmente agradable, coherente y funcional.

La interacción y correcta agrupación de estos elementos naturales y artificiales son, en definitiva, los que definirán el carácter, la identidad y la perdurabilidad de la imagen urbana municipal.

La aplicación y observancia del presente Reglamento de Imagen Urbana se fundamenta en los siguientes principios rectores:

- **Legalidad y Certeza Jurídica:** Asegurar el estricto apego a la normativa urbanística vigente y las disposiciones en materia de imagen urbana, garantizando que toda intervención en el espacio y en la edificación se realice dentro del marco legal establecido. Esto previene la discrecionalidad, la arbitrariedad, la contaminación visual y el desorden, proporcionando certeza jurídica a los ciudadanos y promotores.
- **Eficiencia y Calidad Estética:** Optimizar los procesos de autorización y supervisión de proyectos que impacten la imagen urbana. Esto implica la aplicación de criterios técnicos que garanticen la calidad estética, el diseño armónico y la coherencia visual de las nuevas construcciones y elementos publicitarios.
- **Sustentabilidad y Preservación del Carácter:** Promover un modelo de gestión de la imagen urbana que preserve la identidad histórica y cultural de la localidad. Esto implica fomentar prácticas de diseño que utilicen materiales y colores congruentes con el entorno, protejan los elementos naturales y patrimoniales, y se adapten de forma responsable a las condiciones actuales,



asegurando el desarrollo de espacios incluyentes que mejoren la calidad de vida y el bienestar colectivo.

Por lo anteriormente considerado se expide el **REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE TONANITLA**.

ALCANCES DEL REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA

El presente Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Tonanitla se establece como un instrumento normativo de observancia obligatoria para todos los actos, procedimientos y determinaciones vinculados a la **“IMAGEN URBANA”** que se ejecuten dentro de la jurisdicción territorial municipal.

Su ámbito de aplicación abarca de manera exhaustiva, aunque no limitativa, las siguientes materias fundamentales para la correcta gestión y evolución de nuestro entorno:

I. Planeación y Ordenamiento Territorial: Regir los procesos de planificación urbana y ordenamiento territorial específicamente en lo concerniente a la preservación y mejora de la imagen urbana.

II. Regulación de Edificaciones y Construcciones: Establecer los requisitos técnicos y estéticos indispensables que toda construcción, edificación o intervención de infraestructura debe cumplir para garantizar un entorno visualmente agradable y armónico con el carácter local.

Este Reglamento se aplicará en complemento con el Reglamento de Construcciones del Municipio de Tonanitla, asegurando la calidad, habitabilidad y sustentabilidad de las obras.

III. Corresponsabilidad y Participación Ciudadana: Reconociendo la corresponsabilidad en la construcción de un mejor municipio, este instrumento establece los mecanismos y formas de participación ciudadana en la gestión del



desarrollo urbano. De esta manera, se promueve la transparencia, la consulta y la colaboración entre la autoridad municipal y los habitantes de Tonanitla en la toma de decisiones que impactan su calidad de vida y su entorno.

En suma, este Reglamento se erige como la guía fundamental y el pilar normativo para un desarrollo urbano ordenado, equitativo, sostenible y participativo en Tonanitla.

MARCO JURÍDICO

1) MARCO JURIDICO INTERNACIONAL

- i. Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

2) MARCO JURIDICO FEDERAL

- i. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- ii. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

3) MARCO JURIDICO ESTATAL

- i. Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.
- ii. Ley Orgánica Municipal del Estado de México.
- iii. Código Administrativo del Estado de México
- iv. Código Financiero del Estado de México y Municipios.
- v. Código de Procedimientos Administrativos del Estado de México.
- vi. Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

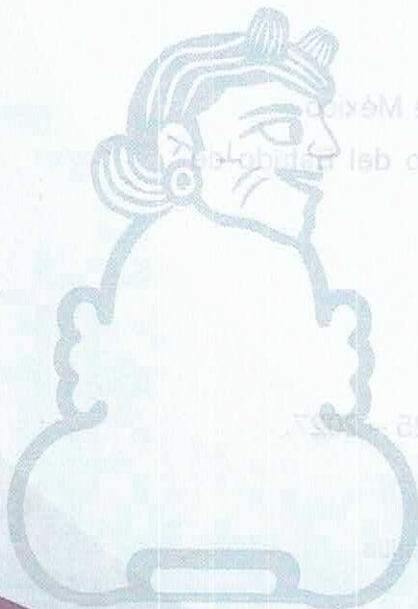
4) MARCO JURIDICO MUNICIPAL

- i. Bando Municipal del Ayuntamiento de Tonanitla 2025.
- ii. Plan Municipal de Desarrollo del municipio de Tonanitla 2025 – 2027.
- iii. Reglamento de Construcciones del municipio de Tonanitla.



5) NORMAS OFICIALES MEXICANAS

- NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos
- Norma Oficial Mexicana NOM-030-SSA3-2013, Que establece las características arquitectónicas para facilitar el acceso, tránsito, uso y permanencia de las personas con discapacidad en establecimientos para la atención médica ambulatoria y hospitalaria del Sistema Nacional de Salud, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 12 de septiembre de 2013.
- Norma Oficial Mexicana NOM-034-SCT2-2011, Señalamiento horizontal y vertical de carreteras y vialidades urbanas, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de noviembre de 2011. 2.4 Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006, Accesibilidad de las personas con discapacidad a espacios construidos de servicio al público-especificaciones de seguridad, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 09 de enero de 2007.





TITULO PRIMERO. DE LAS DISPOSICIONES PRELIMINARES Y COMPETENCIA

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social, de observancia obligatoria en toda la jurisdicción del municipio de Tonanitla, Estado de México, y tiene por objeto:

- I. Establecer las bases para la conservación, regulación, mejoramiento y dignificación de la imagen urbana y arquitectónica del municipio de Tonanitla, mediante el reconocimiento y la protección de su identidad histórica, cultural y tradicional, propia de su condición de pueblo típico del Estado de México.
- II. Definir las especificaciones y los criterios normativos que rigen las construcciones, ampliaciones, remodelaciones y modificaciones que se lleven a cabo dentro de la jurisdicción municipal, así como garantizar la preservación integral de los inmuebles, espacios públicos y elementos urbanos existentes que posean valor patrimonial.

ARTÍCULO 2. La aplicación, interpretación y vigilancia del presente ordenamiento jurídico corresponden al H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tonanitla, quien las ejercerá a través de sus áreas, direcciones y coordinaciones conforme a sus competencias respectivas. El cumplimiento de esta función se realizará en coordinación intermunicipal, así como en concurrencia y coadyuvancia con las dependencias de los órdenes estatal y federal. Para tales efectos, el Ayuntamiento tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones: Expedir las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes para la realización de obras de construcción, apertura o funcionamiento de establecimientos mercantiles,

II.



instalación o modificación de áreas verdes, así como cualquier otra actividad o proyecto que incida en la imagen urbana del territorio municipal.

- III. Inspección y verificación: Verificar, inspeccionar y vigilar el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento en todas las etapas de las obras y acciones inherentes a la imagen urbana del municipio.
- IV. Régimen sancionador: Iniciar y substanciar el procedimiento administrativo de infracción y aplicar las sanciones previstas en el presente ordenamiento y demás normatividad aplicable, ante el incumplimiento de sus preceptos.
- V. Asesoría e información pública: Orientar e informar a la ciudadanía y a los particulares acerca de los trámites y requisitos necesarios para la ejecución de cualquier acción relacionada con la imagen urbana y el patrimonio arquitectónico del Municipio.

ARTÍCULO 3. Con el propósito de normar y preservar la imagen urbana, el H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tonanitla, por conducto de sus áreas, direcciones y coordinaciones conforme a sus competencias, establecerá los requisitos técnicos y administrativos que deberán acreditar los particulares para realizar cualquier obra, instalación o actividad que incida en la imagen urbana del territorio municipal.

ARTÍCULO 4. El presente Reglamento es de observancia general y obligatoria en todo el territorio del Municipio de Tonanitla, Estado de México. Sus disposiciones tienen por objeto normar la imagen urbana y establecer los lineamientos técnicos aplicables a la intervención del espacio público y privado visible desde la vía pública. Asimismo, regula todo elemento que incida en el paisaje urbano, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, construcciones, edificaciones y obras existentes, la publicidad exterior, la señalización, las estructuras temporales o provisionales, el alumbrado, las bardas perimetrales y el mobiliario urbano, ya sea que se ubiquen en predios particulares o en el espacio público.



ARTÍCULO 5. El otorgamiento de licencias, permisos y autorizaciones en materia de imagen urbana deberá ajustarse estrictamente a lo dispuesto en el presente Reglamento, así como a la normatividad municipal, estatal y federal aplicable. Las autorizaciones expedidas en contravención a los requisitos, condiciones o prohibiciones establecidos en este ordenamiento o en la legislación de rango superior serán nulas de pleno derecho y carecerán de efectos jurídicos. En consecuencia, la Dirección competente iniciará el procedimiento de revocación o declaratoria de nulidad del acto administrativo correspondiente.

ARTÍCULO 6. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos.
- II. **Área urbanizable:** territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- III. **Área urbanizada:** territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.



IV. Áreas no urbanizables: A las que los planes de desarrollo urbano aplicables, determinan como no aptas para la urbanización, por tratarse de áreas naturales protegidas, distritos de riego, zonas de recarga de mantos acuíferos, manantiales y cualquier área de alto valor ambiental prevista en los programas de ordenamiento ecológico; tierras de alto rendimiento agrícola, pecuario, o forestal, o preferentemente forestal; derechos de vía, zonas arqueológicas y demás bienes del patrimonio natural y cultural; los terrenos inundables y los que tengan riesgos previsibles de desastre, los que acusen fallas o fracturas en su estratificación geológica o que contengan galerías o túneles provenientes de laboreos mineros agotados o abandonados que no puedan rehabilitarse; las zonas de restricción que establezcan las autoridades competentes alrededor de los cráteres de volcanes y barrancas, las zonas de amortiguamiento y de seguridad de los centros penitenciarios que establezcan las autoridades correspondientes de la materia; así como los terrenos ubicados por encima de la cota que establezcan los organismos competentes para la dotación del servicio de agua potable; y las demás que como no urbanizables definan los planes de desarrollo urbano respectivos.

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

VI. Centros de Población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión. A la localidad considerada como ciudad, villa o pueblo por la Ley Orgánica Municipal del Estado de México, delimitada por la poligonal envolvente de las áreas urbanas y urbanizables que determine el plan de desarrollo urbano respectivo.



- VII. **Compatibilidad de Usos:** A la posibilidad de que coexistan entre sí usos del suelo de diferente naturaleza, debido a que su relación no provoque el deterioro urbano de la zona donde se ubiquen o riesgo para la población.
- VIII. **Condominio:** A la modalidad en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar u ordenar, como una unidad espacial integral, las áreas privativas y comunes, la zonificación y normas de uso y aprovechamiento del suelo, la ubicación de edificios, las obras de urbanización, las obras de infraestructura primaria en su caso; así como la imagen urbana de un predio o lote.
- IX. **Conjunto Urbano:** A la modalidad que se adopta en la ejecución del desarrollo urbano que tiene por objeto estructurar o reordenar, como una unidad espacial integral, el trazo de la infraestructura vial, la división del suelo, las normas de usos, aprovechamientos y destinos del suelo, las obras de infraestructura, urbanización y equipamiento urbano, la ubicación de edificios y la imagen urbana de un predio ubicado en áreas urbanas o urbanizables.
- X. **Conservación:** Acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.
- XI. **Conurbación:** La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población.
- XII. **Crecimiento:** Acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los centros de población.
- XIII. **Densificación:** Acción Urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.



- XIV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.
- XV. **Equipamiento Urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XVI. **Espacio Público:** Áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XVII. **Espacio Edificable:** Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente.
- XVIII. **Fachada Ciega:** Pared de un inmueble que no tiene acceso, ventanas u otra clase de vanos en colindancia con el espacio público.
- XIX. **Infraestructura Primaria:** A las obras que permiten incorporar al predio a la traza urbana y dotarlo de servicios públicos, determinadas por las instituciones gubernamentales encargadas de vialidad, energía eléctrica, agua potable y drenaje para complementar la infraestructura al interior del predio con motivo de alguna autorización.
- XX. **Jerarquía de Movilidad:** Priorización en la planeación, diseño e implementación de las políticas públicas e inversiones relacionadas con la movilidad y la seguridad vial, está determinada por los beneficios sociales y ambientales que generan en términos de eficiencia en el traslado de personas y bienes, el nivel de vulnerabilidad física de las personas usuarias, y las emisiones que generan. La Federación, entidades federativas y municipios en el ámbito de sus respectivas competencias deben garantizar el reconocimiento y respeto a la siguiente jerarquía:
- I. Peatones, en especial con discapacidad o movilidad limitada, incluyendo todas las personas que transitan por la vía sin un vehículo.



- II. Ciclistas y otros usuarios de vehículos no motorizados.
- III. Usuarios y prestadores de servicios de transporte público de pasajeros.
- IV. Prestadores de servicios de transporte de bienes.
- V. Vehículos motorizados particulares.
- XXI. **Lote:** A la fracción de terreno que constituirá una unidad de propiedad, resultante de una autorización de fusión, subdivisión o conjunto urbano.
- XXII. **Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.
- XXIII. **Movilidad:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de esta.
- XXIV. **Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos:** El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
- XXV. **Patrimonio Natural y Cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente.
- XXVI. **Peatón:** Persona que transita por la vía a pie o utiliza ayudas técnicas por su condición de discapacidad o movilidad limitada, incluye menores de doce (12) años a bordo de un vehículo no motorizado.
- XXVII. **Predio:** A la superficie de terreno no lotificada que constituye una unidad de propiedad.
- XXVIII. **Representante Legal:** A la persona física que en ejercicio del poder general o especial otorgado y conferido ante fedatario público, actúa en nombre de personas jurídico-colectivas, físicas, dependencias federales, estatales o



municipales, así como organismos desconcentrados y descentralizados, que hayan acreditado su personalidad jurídica.

- XXIX. **Resiliencia:** Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos.
- XXX. **Servicios Urbanos:** las actividades operativas y servicios públicos prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.
- XXXI. **Servicios Ambientales:** Beneficios tangibles e intangibles generados por los ecosistemas, necesarios para la supervivencia del sistema natural y biológico en su conjunto y para que proporcionen beneficios al ser humano. También son llamados "servicios ecosistémicos".
- XXXII. **Sistemas Urbano Rurales:** Unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente.
- XXXIII. **Titular:** A la persona física, jurídico colectiva, dependencia u organismo desconcentrado o descentralizado, que, por disposición de ley, es sujeto obligado para el cumplimiento de las obligaciones consagradas en las autorizaciones respectivas.
- XXXIV. **Uso Colectivo:** Es un elemento esencial e imprescindible en la definición de los espacios públicos, definiendo estos espacios como aquellos donde la manifestación de las ideas es democrática, libre y protegida por la CPEUM, y por ende son los lugares donde se construye la democracia, el debate y la ciudadanía.
- XXXV. **Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.



- XXXVI. **Vía Privada:** Al área de uso común de un condominio, destinada al tránsito de personas y vehículos en su interior.
- XXXVII. **Vía Pública:** A la que forme parte de la infraestructura vial primaria o local.
- XXXVIII. **Zona Metropolitana:** Centros de población o conurbaciones que, por su complejidad, interacciones, relevancia social y económica, conforman una unidad territorial de influencia dominante y revisten importancia estratégica para el desarrollo nacional.
- XXXIX. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.
- XL. **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.
- XLI. **Zonificación Secundaria:** La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

CAPITULO II. DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

ARTÍCULO 7. La aplicación, vigilancia y observancia del presente Reglamento corresponden a las direcciones, coordinaciones, y demás unidades administrativas que integran la Administración Pública Municipal de Tonanitla, en el ámbito de las facultades y responsabilidades que legalmente les sean conferidas. Los titulares de dichas dependencias están obligados a promover su estricto cumplimiento, a coordinar las acciones necesarias para su ejecución y a velar por la correcta implementación de los lineamientos en materia de imagen urbana.



ARTÍCULO 8. En lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicarán supletoriamente el Bando Municipal de Tonanitla vigente, así como los demás reglamentos, y manuales de procedimiento vigentes de la Administración Pública del Municipio de Tonanitla. A falta de éstos, se estará a lo dispuesto por la legislación estatal y federal aplicable, conforme al orden jerárquico del marco jurídico vigente.

CAPÍTULO III. DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO 9. Para propiciar la participación de la comunidad en la conservación y mejoramiento de la imagen urbana del municipio de Tonanitla, se promoverán acciones concertadas con los sectores público, social y privado. La participación ciudadana se canalizará mediante los Comités o Representantes de Participación Ciudadana correspondientes.

ARTÍCULO 10. Los Comités o Representantes de Participación Ciudadana en materia de imagen urbana del municipio de Tonanitla tendrán las siguientes atribuciones o alcances:

- I. Vigilar la aplicación del presente Reglamento y ejercer la denuncia pública cuando los objetivos de este se encuentren en riesgo o se incumplan sus disposiciones.
- II. Proponer la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de los artículos que componen el presente ordenamiento.
- III. Promover una cultura de sustentabilidad orientada a un desarrollo territorial equilibrado y armónico en el municipio.
- IV. Proponer criterios y estrategias de conservación, protección, prevención, restauración y mejoramiento del patrimonio histórico y natural del municipio de Tonanitla.



TITULO SEGUNDO. DE LAS CONSTRUCCIONES E INTERVENCIONES URBANAS

CAPÍTULO ÚNICO. DISPOSICIONES GENERALES Y TECNICAS

ARTÍCULO 11. Los proyectos de construcción, remodelación o ampliación que se autoricen deberán preservar la integridad visual y estructural de los inmuebles y su entorno urbano. En su diseño y ejecución, se priorizará el empleo de materiales locales, técnicas constructivas compatibles con la tradición arquitectónica municipal y una paleta cromática que armonice con el contexto paisajístico y urbano de Tonanitla.

ARTÍCULO 12. Para la interpretación, aplicación, control y vigilancia de lo dispuesto en este Capítulo, será de aplicación supletoria el Reglamento de Construcción de la Dirección de Desarrollo Urbano vigente del Municipio de Tonanitla, en todo lo que no se oponga a las disposiciones de este ordenamiento.

ARTÍCULO 13. Las obras, instalaciones y acciones comprendidas en este Título deberán sujetarse a las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) aplicables en la materia, así como a la normatividad técnica que emitan las autoridades estatales y federales competentes, conforme a sus respectivas atribuciones.



TÍTULO TERCERO. DE LOS ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS Y LA CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO I. DE LA OBRA NUEVA

ARTÍCULO 14. La construcción de toda obra nueva dentro del municipio de Tonanitla deberá armonizar con las características tipológicas, volumétricas y formales predominantes en el entorno. Es de observancia obligatoria el cumplimiento de las especificaciones detalladas en los Anexos que forman parte del presente Reglamento.

ARTÍCULO 15. Tanto en planta baja como en niveles superiores, deberá respetarse estrictamente el alineamiento oficial del inmueble. Queda prohibida la construcción de cuerpos salientes que invadan la vía pública, tales como marquesinas y elementos similares, en todos los niveles por encima de la planta baja.

ARTÍCULO 16. Los proyectos arquitectónicos relativos a las nuevas construcciones deberán ser formulados por profesionistas en arquitectura o carreras afines. Dichos profesionistas deberán contar con título profesional legalmente expedido y estar debidamente registrados, de conformidad con los términos y condiciones que establezcan las Leyes Federal y Estatal de Profesiones vigentes.

ARTÍCULO 17. En la zona urbanizable del municipio de Tonanitla, se priorizará el mantenimiento de la estructura física mediante la conservación, rehabilitación y el aprovechamiento de aquellas edificaciones e infraestructuras que, además de ser aptas para su uso, posean un valor cultural para la población.



ARTÍCULO 18. Los propietarios o residentes de las casas habitación dentro del Centro Histórico del Pueblo de Santa María Tonanitla deberán mantener la imagen de sus inmuebles en cuanto a diseño, forma y color, en estricto apego a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento. Adicionalmente, se debe observar lo dispuesto en todos los anexos que forman parte integral de este cuerpo normativo.

CAPÍTULO II. DE LAS ALTURAS DE LAS FACHADAS

ARTÍCULO 19. Se define como la altura de una fachada a la distancia vertical medida desde el nivel de piso terminado de la banqueta hasta el punto más alto de la edificación. Esta medición aplica tanto si el punto más alto se localiza en el alineamiento del predio como si se encuentra remetido.

ARTÍCULO 20. En el diseño y la proyección de las fachadas de los inmuebles y construcciones, se deberá tomar en consideración la situación de los predios colindantes, con la finalidad de generar una propuesta que mantenga un patrón armónico y coherente en relación con las alturas predominantes de las edificaciones vecinas.

ARTÍCULO 21. Cuando se proyecte o diseñe una construcción cuya altura rebase la altura general de las edificaciones colindantes, se deberán considerar los siguientes lineamientos:

I. Deberá tomarse en cuenta el diseño de las fachadas laterales que serán visibles desde las colindancias.

II. Siempre que las dimensiones del terreno lo permitan, se recomienda aplicar soluciones de tipo escalonado o con una pendiente gradual en la volumetría de la edificación, con el fin de conservar un patrón armónico y coherente con el entorno urbano.



CAPÍTULO III. DE LA COLORIZACIÓN

ARTÍCULO 22. Los colores de referencia para las fachadas de los inmuebles en el municipio de Tonanitla son rosa, naranja, rojo y amarillo, tonos que reflejan la identidad cultural, la calidez y la vitalidad del paisaje urbano tradicional del Pueblo de Santa María Tonanitla. Se autoriza el uso de otros colores, siempre que guarden armonía con el carácter festivo y tradicional del municipio y no alteren la identidad visual del entorno. Esta flexibilidad tiene como fin preservar, para las generaciones futuras, las expresiones culturales y tradicionales que distinguen a la localidad.

Se recomienda y permite el uso del color blanco en marcos de ventanas, puertas, molduras y cornisas, como recurso para resaltar los elementos arquitectónicos, aportar contraste visual y realzar la composición general de la fachada.

ARTÍCULO 23. Los inmuebles y espacios de carácter histórico y/o gubernamental del municipio (tales como el Palacio Municipal, Kiosco, Comisariado Ejidal, Centro Cultural, y demás análogos) deberán preservar y mantener el uso de sus colores tradicionales, al ser un aspecto integrante e intrínseco de su imagen arquitectónica y urbana.

ARTÍCULO 24. Cualquier trabajo de remozamiento, mantenimiento o remodelación que se realice en estos inmuebles de carácter histórico y/o gubernamental, incluyendo la modificación o conservación cromática, deberá contar con la aprobación previa de la dependencia estatal o federal facultada y competente en la materia de patrimonio cultural.

ARTÍCULO 25. No se permite el uso de azulejos, losetas, cerámicas y otros materiales semejantes en las fachadas.



CAPÍTULO IV. DE LAS FACHADAS LATERALES E INTERIORES

ARTÍCULO 26. Las fachadas deberán mantener la proporción, ritmo y escala característica del entorno inmediato, conservando la continuidad de las líneas horizontales y verticales predominantes en la calle o plaza, así como la relación entre vanos, macizos y remates.

ARTÍCULO 27. Cuando las fachadas laterales e interiores de los inmuebles sean francamente visibles desde la vía pública, estas estarán sujetas a las mismas disposiciones del presente Reglamento aplicables a las fachadas frontales. Lo anterior incluye, pero no se limita a: la coloración, elementos arquitectónicos, mobiliario en azoteas y restricciones de instalaciones, con el fin de lograr la homogenización de la imagen urbana de la zona.

ARTÍCULO 28. Las fachadas laterales e interiores que sean visibles desde la vía pública, conforme al artículo anterior, no podrán contener ningún tipo de letrero, anuncio o publicidad comercial de cualquier naturaleza.

ARTÍCULO 29. Se deberán respetar los elementos arquitectónicos originales tales como marcos, molduras, cornisas, balcones, barandales, portones, rejas, arcos, columnas, pilastras y demás componentes ornamentales o estructurales que aporten valor estético al conjunto urbano.

ARTÍCULO 30. Las cortinas metálicas de los locales comerciales ubicados dentro del Centro de Pueblo y zonas con valor patrimonial o de conservación deberán integrarse visualmente al entorno urbano y a la composición arquitectónica de las fachadas.

ARTÍCULO 31. Se permitirá la intervención artística o pictórica de las cortinas metálicas mediante la realización de murales, motivos tradicionales o representaciones culturales que reflejen la identidad, historia o costumbres locales,



siempre que dichas obras armonicen con los colores, texturas y materiales predominantes en el entorno.

CAPÍTULO V .DE LOS ELEMENTOS SOBRE LA AZOTEA

ARTÍCULO 32. Queda estrictamente prohibida la visibilidad desde la vía pública de los siguientes elementos e instalaciones que se ubiquen en las azoteas de los edificios: tinacos, tanques estacionarios de gas, equipos de aire acondicionado, transformadores y cualquier otra instalación similar. Dichos elementos deben ser obligatoriamente ocultados mediante el uso de muros, muretes, pretilas o cualquier otra solución arquitectónica que garantice su aislamiento visual, tanto desde la vista frontal como desde las vistas laterales.

ARTÍCULO 33. Se prohíbe utilizar estructuras metálicas o de madera cubiertas con lonas, textiles, materiales reciclados o cualquier otro material ajeno a la construcción para ocultar las instalaciones de azotea. El ocultamiento debe realizarse con soluciones arquitectónicas permanentes (muros o muretes) para preservar la imagen urbana.

ARTÍCULO 34. La altura del muro o murete debe estar en función de la altura misma de los elementos a ocultar.

ARTÍCULO 35. Queda estrictamente prohibida la colocación de equipos de aire acondicionado de tipo 'ventana' o de cualquier otra instalación mecánica, así como el tendido de tuberías e infraestructura derivada de los servicios hidrosanitarios, eléctricos, de gas, televisión por cable o telefónicos, en las fachadas frontales de los edificios e inmuebles, independientemente del nivel en que se encuentren. Todas estas instalaciones deben ubicarse y resguardarse en lugares no visibles



desde la vía pública, privilegiando la conservación de la imagen arquitectónica y urbana.

ARTÍCULO 36. Se prohíben las descargas de agua pluvial en caída libre y directa sobre la banqueta o la vía pública desde las fachadas frontales de los edificios. En su lugar, el agua pluvial deberá ser obligatoriamente canalizada por medio de sistemas de bajantes ocultos dentro de los muros. La descarga final de estas aguas deberá ser conducida y confinada en la forma y a los sitios que la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado Municipal determine oficialmente.

TÍTULO CUARTO. DE LAS ÁREAS VERDES Y LA VEGETACIÓN

CAPÍTULO I. DE LOS PARQUES, JARDINES, ÁREAS VERDES Y BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 37. Los parques, jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común dentro del municipio de Tonanitla son de acceso libre para todos los ciudadanos. Este derecho conlleva la estricta obligación de abstenerse de cualquier acción que pueda causar daño, deterioro o un uso distinto al de su destino público.

ARTÍCULO 38. Queda estrictamente prohibido en estos espacios públicos el consumo de bebidas alcohólicas, el uso de estupefacientes o la realización de actos sexuales o inmorales. Cualquier persona que incurra en estas conductas será puesta a disposición de la Dirección de Seguridad Pública Municipal para la aplicación de las sanciones administrativas o penales a que haya lugar, conforme a la normatividad vigente.



ARTÍCULO 39. El mejoramiento y la protección de la vegetación general son de vital importancia para la conservación del medio ambiente municipal. Para lograrlo, las acciones encaminadas a incrementar su valor ecológico y paisajístico deberán sujetarse a los siguientes lineamientos:

I. Se garantizará la conservación de las áreas verdes, jardines y el arbolado existente dentro de toda la circunscripción territorial del municipio.

II. Ninguna especie arbórea podrá ser talada, podada, trasplantada o removida sin previa autorización de la coordinación de ecología municipal.

III. Es obligatorio conservar e incrementar la masa vegetal, utilizando especies que sean acordes a las condiciones de uso de suelo, climáticas y la biodiversidad local.

IV Se llevará un registro actualizado de las especies existentes y de las nuevas introducidas. Toda árbol o vegetación deberá de contar con un plan de cuidado y mantenimiento, Evitando la introducción de especies invasoras o inadecuadas para el sitio que puedan afectar la biodiversidad local

V. En caso de contar con algún comodato respecto a una especie de arbolado estará obligado a darle el mantenimiento correspondiente.

VI. Toda propuesta para la selección e introducción de nuevas especies dentro del municipio de Tonanitla deberá ser presentada a la Coordinación de Ecología Municipal para su valoración. Este proceso es indispensable para asegurar que las especies propuestas sean compatibles con las nativas y que no causen un desequilibrio o daño ambiental.

ARTÍCULO 40. Los parques, jardines y áreas recreativas deben conservarse en óptimo estado de limpieza y mantenimiento. para su habilitación y mejoramiento, se priorizará el uso de materiales y elementos arquitectónicos de la región, incorporando flora y vegetación variada, preferentemente nativa, para asegurar su integración paisajística y ecológica.



ARTÍCULO 41. Cualquier persona que sea sorprendida dañando, deteriorando o haciendo un uso indebido de las instalaciones o del ambiente en estos espacios, será sujeta a las sanciones que correspondan, en apego a lo establecido en el presente Reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

ARTÍCULO 42. Es fundamental la preservación, apertura, renovación y mantenimiento de las zonas verdes y la implementación de otras medidas de índole ecológica, a fin de prevenir la contaminación ambiental y garantizar la mejora continua de la calidad de vida en el municipio.

CAPÍTULO II. DE LA VEGETACIÓN URBANA

ARTÍCULO 43. Para el manejo e incorporación de la vegetación en los espacios urbanos del municipio de Tonanitla, se deberán acatar las siguientes consideraciones, orientadas a la sustentabilidad y el diseño paisajístico:

I. **Sustentabilidad y Especies Nativas:** Se priorizará el uso y la conservación de la vegetación existente y nativa para enfatizar la sustentabilidad ecológica.

II. **Diseño por Capas y Bandas:** La estructuración del paisaje se realizará en capas y bandas. Los elementos de mayor altura deberán ubicarse hacia el fondo, mientras que las especies de menor porte (cubre suelos e hierbas) se situarán al frente. Se deberá aprovechar el contraste entre los follajes por sus colores, formas y texturas.

III. **Resalte de Elementos:** La presencia de elementos arquitectónicos verticales deberá resaltarse mediante la colocación de plantas bajas en su perímetro.

IV. **Temporalidad del Paisaje:** En la elaboración de proyectos de arquitectura del paisaje, se debe considerar que la vegetación no es estática; por lo tanto, la planificación debe incluir las variaciones en apariencia, tamaño, épocas de floración y pérdida de hojas a lo largo del periodo de vida de la planta.



V. Selección de Especies: Se emplearán preferentemente plantas perennes y se buscará el contraste cromático mediante la agrupación de grandes macizos de la misma especie para lograr el efecto deseado.

VI. Prohibición y Adaptación:

a) Queda prohibido el uso de vegetación invasiva, así como aquella no nativa que no esté adaptada a la zona o que se encuentre prohibida por la normatividad ambiental vigente.

b) Se deberá dar preferencia al uso de vegetación nativa, ya que, por sus características, se considera adaptada al clima y suelo, requiere bajo mantenimiento y riego, es resistente a plagas y contribuye a proveer refugio y alimento a la fauna urbana. No obstante, se permitirá el uso de vegetación no nativa siempre que esté probadamente adaptada a las condiciones de la zona.

TÍTULO QUINTO. DE LAS VIALIDADES, ESPACIOS ABIERTOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

CAPÍTULO I. DEL MOBILIARIO URBANO

ARTÍCULO 44. El mobiliario urbano, el alumbrado público y las instalaciones complementarias deberán integrarse armónicamente al entorno urbano, priorizando la funcionalidad, accesibilidad y coherencia estética con los elementos arquitectónicos del municipio de Tonanitla.

ARTÍCULO 45. Con el objetivo de elevar la calidad de los servicios turísticos y urbanos en todo el municipio de Tonanitla, se autoriza la utilización de modelos de mobiliario urbano que garanticen la armonía y la congruencia con la imagen urbana de cada zona. La selección de dicho mobiliario deberá considerar la tipología específica señalada en los anexos del presente Reglamento.



ARTÍCULO 46. Los nuevos monumentos que se propongan o construyan en el municipio de Tonanitla, especialmente en áreas públicas y recreativas, deberán guardar una estricta proporcionalidad con su entorno. Sus dimensiones, materiales, colores y textura tienen que ser armónicos con el sitio donde se ubiquen y congruentes con la identidad local y el paisaje urbano.

ARTÍCULO 47. Para garantizar el cumplimiento de lo anterior, todo proyecto urbano-arquitectónico de un nuevo monumento deberá ser presentado ante la Administración Pública Municipal, previo a su construcción. Dicho proyecto será sometido a revisión y análisis para la obtención del Visto Bueno y Aprobación por parte de la Dirección competente, el Honorable Cabildo y las áreas administrativas correspondientes.

ARTÍCULO 48. Las placas de nomenclatura de calles, la información referencial de ubicación, la información turística y las señales preventivas o restrictivas, entre otras, deben instalarse a escala peatonal con una altura máxima de 2.40 metros. Los idiomas o lenguas de los textos utilizados en estas señalizaciones se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Título octavo. De la publicidad y los anuncios.

ARTÍCULO 49. Se autoriza la utilización del siguiente mobiliario urbano en los espacios públicos del municipio: bancas, bebederos, bolardos, minipostes, elementos de iluminación, señales, luminarias, contenedores de basura, jardineras, ciclo-parqueaderos, protectores de árboles, teléfonos públicos (de pedestal o pared), buzones y cualquier otro elemento que sea clasificado como mobiliario urbano según el presente Reglamento.

ARTÍCULO 50. Previo a la colocación de cualquier tipo de mobiliario, el proyecto de diseño correspondiente deberá ser presentado a la Administración Pública Municipal. Dicho proyecto será sometido a revisión y análisis para la obtención del Visto Bueno y Aprobación por parte de la Dirección competente, el Honorable Cabildo y las áreas administrativas correspondientes.



ARTÍCULO 51. Para la ocupación temporal de la vía pública frente a establecimientos ubicados en el Centro Histórico, tales como restaurantes, cafeterías, neverías, fuentes de soda, bares, expendios de alimentos y negocios similares, será requisito indispensable obtener la autorización previa de la Dirección de Fomento y Desarrollo Económico del Municipio de Tonanitla.

Dicha ocupación deberá sujetarse estrictamente a los horarios, superficies y condiciones de operación establecidos en el permiso correspondiente, sin que en caso alguno se excedan los límites temporales o espaciales autorizados.

ARTÍCULO 52. El uso de la vía pública por la instalación de mobiliario está sujeto al pago de los derechos correspondientes, conforme a lo establecido en el Código Financiero del Estado de México y Municipios y demás disposiciones fiscales aplicables.

ARTÍCULO 53. El uso del mobiliario temporal (mesas y sillas) en la vía pública estará sujeto a los siguientes lineamientos:

I. Se deberá garantizar y conservar una franja o corredor libre para el paso de peatones, con una anchura mínima de 1.20 metros, adyacente al muro de la fachada principal del inmueble. Este espacio debe permanecer despejado de obstáculos de cualquier tipo. En caso de contingencia sanitaria, esta distancia mínima podrá duplicarse por instrucción de la autoridad competente.

II. La longitud de la banqueta que se podrá ocupar como terraza no deberá exceder el 90% de la longitud de la fachada del negocio colindante con dicha vialidad.

III. El ancho de la banqueta destinado a la terraza resultará de la resta del ancho total de la misma menos la franja peatonal obligatoria (1.20 metros).

IV. No se permite la instalación de ningún mobiliario, estructura o elemento fijo o semi-fijo en la banqueta.



V. Queda prohibido realizar cualquier tipo de perforación, canalización o alteración similar en la superficie de la vía pública.

VI. Queda estrictamente prohibido utilizar el mobiliario urbano municipal (luminarias, bolardos, etc.) para fijar toldos, anuncios, carteles o cualquier elemento ajeno.

VII. Si existiera vegetación o arbolado en el área de la banqueta a utilizar, esta no podrá ser retirada y deberá ser protegida de cualquier daño que pueda generar el uso de la terraza.

VIII. Todo el mobiliario y equipamiento utilizado deberá ser retirado y almacenado fuera de la vía pública al concluir el horario de servicio autorizado, conforme a las condiciones y periodos establecidos en el permiso.

IX. No se permite el uso de sillas y mesas plásticas que contengan publicidad visible de marcas de refrescos, cervezas o similares. El mobiliario (incluyendo sombrillas) deberá presentar un estilo y estética congruente con la imagen urbana del entorno, cuyo diseño sea previamente aprobado por la Dirección competente, considerando lo establecido en el Capítulo XII sobre Coloración del presente Reglamento.

X. Se permite el uso de macetas, maceteros y vallados para delimitar el área de la terraza, siempre que estos elementos sean totalmente removibles y no estén anclados al piso.

XI. En los casos en que se autorice la peatonalización de un tramo de calle frente a establecimientos similares (restaurantes, cafeterías, etc.), se podrá ocupar la vialidad para la terraza al aire libre, limitando la ocupación únicamente al 25% del ancho total de la vialidad.

XII. Las condiciones de instalación y retiro expuestas para la banqueta son aplicables a la ocupación de la calle, haciendo énfasis particular en la prohibición de fijar elementos y la obligación de retiro en el horario autorizado.



XIII. No se permite la instalación de terrazas para venta de alimentos en los arroyos vehiculares de las calles que no estén sujetas a un programa de peatonalización temporal o permanente.

XIV. Para referencia, se recomienda consultar las imágenes conceptuales que ilustran el tipo de mobiliario aprobado para estas terrazas, detalladas en el Anexo 3 correspondiente.

ARTÍCULO 54. Con el propósito de fomentar las tradiciones y festividades locales, se permitirá la instalación de postes estructurales con cables tensores destinados a la colocación de decoraciones, banderines, iluminación festiva y elementos ornamentales temporales, siempre que:

- a) Se ubiquen de forma ordenada y armónica dentro del espacio público, respetando el alineamiento y proporción del entorno.
- b) Su diseño, color y material sean congruentes con el mobiliario urbano existente y con la imagen tradicional del centro de pueblo.
- c) No interfieran con el cableado subterráneo, alumbrado, arbolado urbano ni con el libre tránsito de peatones y vehículos.

CAPÍTULO II. DE LAS TECHUMBRES Y TOLDOS SOBRE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 55. Con el propósito de proteger a los establecimientos comerciales de la incidencia solar directa y preservar la imagen urbana del Centro Histórico del Pueblo de Santa María Tonanitla, se autoriza el uso de toldos. Su instalación deberá realizarse en estricto apego a los lineamientos y especificaciones establecidos en el presente Reglamento.



ARTÍCULO 56. El uso e instalación de toldos sobre la vía pública deberá apegarse a los siguientes lineamientos:

I. Ubicación Exclusiva: Los toldos solo se permitirán en el claro inferior del dintel de los vanos o accesos de las edificaciones destinadas a uso comercial.

II. Altura Mínima Libre: La altura mínima libre, medida desde el punto más bajo del toldo hasta el nivel de la banqueta, deberá ser de 2.20 metros.

III. Prohibición de Soportes: Queda estrictamente prohibida la colocación de cualquier tipo de soporte, poste o elemento de apoyo del toldo sobre la superficie de la banqueta.

IV. Diseño Estandarizado: Únicamente se autorizará un tipo de toldo, cuyo diseño, color y materiales deberán estar previamente aprobados por el Ayuntamiento. Las especificaciones técnicas y estéticas se describen detalladamente en el Anexo 4 del presente Reglamento.

V. Uniformidad de Alturas: En el caso de comercios contiguos, la instalación de los toldos deberá ejecutarse por bloques, de tal manera que se conserve una altura y nivelación uniforme a lo largo del tramo.

VI. Restricción Publicitaria (Bambalina): En la bambalina (faldón) del toldo se permitirá exclusivamente la inscripción del nombre o razón social del comercio en un formato y tamaño discreto. Cualquier otro tipo de publicidad, eslogan, imagen o marca comercial en el resto del toldo queda prohibido.

VI. Adecuaciones a la Construcción: Las adecuaciones estructurales necesarias para la correcta instalación del toldo serán responsabilidad del solicitante, con excepción de aquellos inmuebles catalogados con valor arquitectónico o histórico, conforme a las disposiciones legales aplicables.



CAPÍTULO III. DE LA NOMENCLATURA

ARTÍCULO 57. La colocación de la numeración oficial en los inmuebles deberá ajustarse a las siguientes consideraciones:

I. La colocación del número oficial es obligación del propietario del predio. Deberá situarse en un lugar visible desde el exterior, preferentemente del lado derecho de la puerta peatonal de acceso o en el frente del predio.

II. El sistema de numeración autorizado será exclusivamente el de números arábigos. Queda prohibido el uso de cualquier otro sistema, incluyendo los números romanos.

III. Dimensiones Máximas y Mínimas:

a) Las dimensiones máximas para los dígitos individuales serán de veinte centímetros (20 cm) de largo por doce centímetros (12 cm) de alto, para garantizar su fácil identificación y legibilidad. La longitud total del número oficial dependerá de la cantidad de dígitos.

b) Si el número oficial se monta dentro de un marco o elemento decorativo, este no podrá exceder de cuarenta por sesenta centímetros (40 cm x 60 cm), ya sea colocado de manera horizontal o vertical.

IV. Se permite utilizar cualquier tipo de material para la fabricación del número, siempre que sea armónico y congruente con las disposiciones del presente Reglamento. La tipografía será libre, con la condición de ser legible y clara, sin mezclar diferentes estilos tipográficos en un mismo número.

V. Queda prohibida la colocación de la numeración oficial en las siguientes orientaciones o formas:

a) De abajo hacia arriba (orientación vertical inversa).



b) De cabeza (invertida).

c) Reflejada o "en espejo".

ARTÍCULO 58. La colocación de las placas de nomenclatura en calles y espacios públicos será obligatoria y se realizará a una altura no menor de 2.50 metros, en estricto cumplimiento de las especificaciones técnicas de este ordenamiento.

CAPÍTULO IV. DE LA OCUPACIÓN Y REGULACIÓN DEL COMERCIO EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 59. La instalación y el funcionamiento de los tianguis municipales (tales como el tianguis tradicional, el nocturno o el navideño) están sujetos a la obtención de un permiso. Los interesados deberán dirigir su solicitud a la Dirección de Fomento y Desarrollo Económico, Administración y Reglamentos con la debida antelación.

ARTÍCULO 60. Con el fin de garantizar la armonía visual y el ordenamiento urbano, todos los puestos de venta deberán sujetarse estrictamente a los diseños, dimensiones y colores propuestos en el anexo correspondiente del presente Reglamento.

ARTÍCULO 61. La autoridad municipal competente en la materia se reserva el derecho de restringir, limitar o negar la instalación de vendedores y puestos de comercio ambulante en los parques, plazas y áreas recreativas, así como en las áreas de influencia de los tianguis antes mencionados, cuando así lo determine el interés público.

ARTÍCULO 62. Queda estrictamente prohibida la instalación y operación de comercio fijo y semifijo en vías públicas, parques, jardines y, en general, en todo espacio público del municipio.



TÍTULO SEXTO. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

CAPÍTULO ÚNICO. NORMAS Y REGULACIONES PARA LA ACCESIBILIDAD Y USO UNIVERSAL DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 63. El propósito de este capítulo es garantizar el libre acceso, tránsito y uso seguro y funcional de los edificios de uso público a las personas con discapacidad. Esto busca promover la autonomía, la autosuficiencia y la plena participación ciudadana en los ámbitos de trabajo, educación, vivienda y recreación, manteniendo la compatibilidad con las características arquitectónicas de todo el municipio de Tonanitla.

ARTÍCULO 64. Las presentes normas de accesibilidad son de observancia obligatoria para toda construcción, reconstrucción o remodelación de edificios con acceso público en el municipio

ARTÍCULO 65. Las especificaciones técnicas detalladas para la atención de personas con discapacidad, referidas a rampas y demás elementos, deberán seguir lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Tonanitla.

TÍTULO SÉPTIMO. DE LA PUBLICIDAD Y LOS ANUNCIOS

CAPÍTULO ÚNICO DE LOS ANUNCIOS

ARTÍCULO 66. Queda prohibido el uso de cualquier elemento gráfico, textual o visual en anuncios, carteles o propaganda que:

- I. Promueva antivalores o el uso inadecuado del lenguaje.
- II. Atente contra el marco de respeto y la dignidad humana.



III. Fomente la discriminación o lesione los derechos fundamentales de las personas, minorías o grupos en situación de vulnerabilidad.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en la legislación aplicable en la materia.

ARTÍCULO 67. En la construcción gramatical y ortográfica de los anuncios, deberá utilizarse correctamente el idioma español. El empleo de otros idiomas o lenguas se permitirá bajo las siguientes circunstancias y condiciones:

I. Se permitirá el empleo de idiomas extranjeros exclusivamente en anuncios, carteles y propagandas orientadas a la promoción de servicios turísticos.

II. En el caso establecido en la fracción anterior, no se deberá omitir en ninguna circunstancia la correspondiente versión en idioma español.

III. Las disposiciones sobre el empleo de idiomas o lenguas extranjeras no aplican cuando se refieran a nombres propios, razones sociales o marcas comerciales legalmente registradas.

IV. En ningún caso, el empleo de idiomas o lenguas extranjeras eximirá de las restricciones de contenido establecidas en el Artículo 66 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 68. Queda estrictamente prohibida la colocación de anuncios o propaganda utilizando mantas o cualquier material similar, cuando estos crucen o atraviesen calles, vialidades o banquetas, así como aquellos que sean asegurados o fijados a fachadas, arbolado o postes de servicios públicos.

ARTÍCULO 69. Queda estrictamente prohibida la colocación de anuncios o propaganda que total o parcialmente cubran, obstruyan o impidan la visibilidad de las placas de nomenclatura oficial de calles o de la numeración oficial de los inmuebles.



ARTÍCULO 70. La colocación y difusión de propaganda electoral en todo el municipio de Tonanitla deberá sujetarse a lo dispuesto en la legislación federal y estatal en materia electoral.

ARTÍCULO 71. Si al vencimiento del periodo de la campaña electoral la propaganda no es retirada, el Ayuntamiento podrá removerla. Los gastos generados por el retiro serán imputados al partido político o responsable de su colocación.

ARTÍCULO 72. La instalación de anuncios y adornos alusivos a la temporada navideña, a las fiestas cívicas nacionales o a eventos oficiales deberá sujetarse a las disposiciones del presente ordenamiento. Dichos elementos deberán ser retirados obligatoriamente al término de las temporadas o eventos correspondientes.

ARTÍCULO 73. Queda estrictamente prohibida la instalación de la siguiente tipología de anuncios y publicidad en el municipio:

I. Fijación Precaria o Directa: Anuncios o publicidad rotulada directamente sobre muros y paredes, así como aquellos elaborados con lona o material vinílico que se encuentre montada o sujeta sin bastidor, o que se pretenda fijar de manera precaria mediante cuerdas, sogas, clavado o pegado directo a la fachada.

II. Elementos Flotantes: Publicidad aérea flotante o la colocada con material inflable.

III. Obstrucción de Vía Pública y Accesos: Caballetes, tótems, o cualquier anuncio portátil colocado en la vía pública o al interior del inmueble que obstruya el libre acceso o la visibilidad peatonal y vehicular.

ARTÍCULO 74. No se permitirá la colocación de anuncios y publicidad del tipo "espectacular" bajo ninguna modalidad, incluyendo aquellos situados en estructuras exprofeso en las azoteas, auto soportadas o adosadas a paredes laterales de cualquier inmueble.



ARTÍCULO 75. Se prohíbe la colocación o fijación de anuncios en las paredes verticales ubicadas en volados o estructuras sobresalientes, con excepción de los tipos de anuncios y elementos previstos y regulados en el Título quinto. De las vialidades, espacios abiertos y equipamiento urbano del presente Reglamento.

ARTÍCULO 76. Se prohíbe el uso y la colocación de equipos de sonido en la vía pública con el fin de realizar actividades de publicidad comercial.

ARTÍCULO 77. Todo equipo de sonido utilizado para publicidad comercial debe estar ubicado al interior del local, negocio, empresa u oficina. El límite máximo de ruido permitido, así como los horarios de operación de esta actividad, deberán apegarse a lo establecido en la norma oficial mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994 (o la norma que la sustituya), así como a los reglamentos municipales en materia de ruido.

ARTÍCULO 78. Los eventos y actividades sociales, culturales, artísticas, recreativas, ferias comerciales, festivales, carnaval y desfiles no están incluidos dentro de las limitaciones anteriores.

TÍTULO OCTAVO. DE LAS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

CAPÍTULO I. DE LAS OBLIGACIONES DE LOS HABITANTES

ARTÍCULO 79. Es obligación de todos los habitantes del municipio de Tonanitla, contribuir y coadyuvar activamente en la preservación, conservación y mantenimiento de la imagen urbana a través de acciones de limpieza, remodelación, pintura, forestación, de los bienes inmuebles de propiedad pública y privada, del patrimonio histórico, de las áreas verdes y recreativas y, en general, de todos los bienes de uso común.



ARTÍCULO 80. Los propietarios o poseedores de edificaciones tienen las siguientes obligaciones:

- I. Conservar en buen estado las fachadas de sus inmuebles y realizar el repintado de las mismas con una periodicidad mínima de una vez cada dos años.
- II. Tomar las medidas de seguridad y protección necesarias para garantizar la integridad de los transeúntes durante la realización de obras de remodelación, mantenimiento o pintura en las fachadas.
- III. Solicitar el auxilio de las autoridades municipales competentes cuando exista un riesgo inminente para la seguridad de las personas derivado del estado del inmueble o de la ejecución de las obras.
- IV. Al concluir la realización de cualquier obra, deberán dejar el área de la vía pública ocupada perfectamente aseada y libre de escombros.
- V. Las demás que determine la Autoridad Municipal.

ARTÍCULO 81. Los comerciantes, prestadores de servicio y empresarios del municipio deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Mantenimiento de Fachadas: Proporcionar el mantenimiento necesario para conservar en buen estado las fachadas, toldos y demás elementos exteriores de sus establecimientos.
- II. Limpieza Exterior: Barrer y limpiar diariamente la acera, pasillo o andador correspondiente al frente de su área de negocio.
- III. Operación Interna: Ejecutar las labores propias de sus negocios, incluyendo la preparación y almacenamiento de mercancías, exclusivamente en el interior de sus establecimientos.



IV. Horario de Proveedores: Coordinar la recepción de proveedores y mercancías preferentemente en los horarios de 06:00 a 08:00 horas y de 20:00 a 22:00 horas, a fin de no obstaculizar la movilidad peatonal y vehicular durante el resto del día.

ARTÍCULO 82. Es obligación de los habitantes de todo el municipio mantener limpias y libres de basura las aceras, el frente de sus casas y los andadores colindantes. Asimismo, tienen la responsabilidad de conservar y mantener en buen estado las áreas de donación y jardines que se encuentren dentro de sus límites de propiedad o posesión.

CAPÍTULO II. DE LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES

ARTÍCULO 83. Con el fin de mantener, preservar y conservar la imagen urbana del municipio, queda estrictamente prohibido a los habitantes y comerciantes:

- I. Pintar las fachadas de los establecimientos comerciales utilizando los colores corporativos de marcas, productos anunciantes o patrocinadores.
- II. Anunciar, rotular o pintar logotipos o publicidad excesiva directamente sobre las paredes o fachadas de los inmuebles.
- III. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las placas de calles, plazas, jardines, paseos y demás lugares públicos.
- IV. Obstruir la vía pública (aceras, calles o andadores) con los bienes que se expendan o con los implementos, mobiliario o mercancía que se utilicen para realizar actividades comerciales.
- V. Arrojar o depositar basura, escombros o cualquier tipo de desecho sólido en la vía pública o en bienes de uso común.



VI. Mantener vehículos inservibles o en calidad de chatarra abandonados o estacionados permanentemente en la vía pública.

ARTÍCULO 84. Los lotes baldíos, en ninguna circunstancia, deberán ser utilizados para:

- a) Instalar tiendas de campaña, barracas o cualquier otra estructura o construcción de carácter provisional.
- b) Realizar tendidos de ropa, almacenar basura, muebles, escombros o cualquier objeto que cause contaminación visual del espacio libre.

ARTÍCULO 85. Los propietarios de lotes baldíos tienen la obligación de bardear el perímetro del predio. Las bardas deberán ser aplanadas y revestidas, además de integrar elementos decorativos congruentes con la zona (tales como cornisas), conforme a las especificaciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 86. Quedan expresamente prohibidas las instalaciones o actividades que, por su naturaleza, generen molestias o perjuicios a la comunidad, o que puedan causar una degradación del paisaje urbano y natural. Esto incluye, sin limitarse a, aquellas que produzcan:

- I. Impactos Sensoriales y Ambientales: Ruido excesivo, vibraciones, humos, malos olores, interferencia eléctrica, deslumbramientos o alteración del medio natural.
- II. Riesgos a la Seguridad Pública: Peligro de explosión o de incendio.
- III. Deterioro Urbano y Servicios: Deterioro de la vía y los espacios públicos, suspensión temporal o definitiva de un servicio público, u obstrucción de vías públicas de tránsito.
- IV. Contaminación y Salud: Hacinamiento de basura, malestar psicológico en el individuo, o cualquier otra causa de molestia o perjuicio.



ARTÍCULO 87. Queda estrictamente prohibido, en lo general, realizar las siguientes acciones:

I. Descargas Ilegales: Tirar o depositar desechos sólidos o aguas residuales en el alcantarillado sanitario o pluvial, así como descargar directamente aguas negras y residuales sobre los cuerpos de agua.

II. Alteración de la Taza Urbana: Alterar la traza urbana, los alineamientos y paramentos originales, o cambiar la tipología de los pavimentos y las dimensiones de las calles.

III. Modificación de Espacios Abiertos: Construir obras o instalaciones que alteren o modifiquen las estructuras funcionales o formales de los espacios abiertos públicos.

IV. Descargas Pluviales: Instalar gárgolas o canales que descarguen las aguas pluviales a chorros desde las azoteas directamente a la vía pública.

V. Vegetación: Alterar, eliminar o reemplazar los elementos de vegetación y arbolado de ornato situados en la vía pública sin la debida autorización.

VI. Alteración de Banquetas: Adosar desplantes que sobresalgan del alineamiento de fachadas a nivel de banquetas hacia la vía pública (tales como escalones de acceso o carpetas con textura diferente a la banqueta) que formen parte de las edificaciones.

VII. Obstáculos Peatonales: Colocar elementos adosados a las fachadas de inmuebles en su primer nivel o cualquier otro que entorpezca u obstaculice el tránsito peatonal por la banqueta.

VIII. Elementos Fijos en Fachada: Colocar, construir o adosar elementos fijos o móviles sobre la fachada, incluyendo: volúmenes, terrazas, marquesinas, gárgolas, instalaciones expuestas (eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de gas, aires



acondicionados), e instalaciones especiales. Se exceptúan únicamente los toldos autorizados por el Ayuntamiento conforme a este Reglamento.

IX. Subdivisión Cromática: Subdividir la fachada o las fachadas de un mismo inmueble por medio del color.

ARTÍCULO 88. Se prohíbe la construcción de instalaciones, agregados o elementos que alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública, incluyendo: instalaciones de gas o agua, antenas, jaulas para tender ropa, desvanes y habitaciones de servicio. Se exceptúa de la prohibición anterior la instalación de antenas situadas en edificios e instalaciones gubernamentales, previa autorización.

ARTÍCULO 89. Las prohibiciones establecidas en los artículos anteriores son de carácter enunciativo, más no limitativo, y la Autoridad Municipal podrá determinar otras prohibiciones conforme a los principios de este Reglamento.

ARTÍCULO 90. Queda prohibido utilizar los contenedores de basura situados en la vía pública para el depósito de residuos generados por viviendas, locales comerciales, negocios en general o cualquier otro inmueble particular. Estos contenedores están destinados exclusivamente al depósito de basura menor o residuos generados por peatones y transeúntes.

ARTÍCULO 91. Cuando particulares ejecuten obras de construcción, remodelación, demolición, ampliación, remozamiento, o cualquier otro trabajo (incluyendo pintura), y por negligencia o descuido provoquen daños a elementos públicos, el responsable deberá asumir la totalidad de los costos y la ejecución de la reparación.

La obligación de reparación se extiende a todos los elementos afectados de la vía pública, incluyendo, sin limitarse a: pavimentos, banquetas, guarniciones, mobiliario urbano, alumbrado público, señalización, arbolado y jardinería, con el fin de devolverlos a su condición original.



ARTÍCULO 92. La autoridad municipal impondrá las medidas de sanción y correctivas pertinentes a quien cause daños a la vía pública o elementos urbanos. Dichas sanciones abarcarán:

- I. Medidas relativas a la obra o acción causante del daño (suspensión, clausura, o revocación de permisos).
- II. Sanciones económicas y multas a que haya lugar, conforme a la normatividad vigente.

ARTÍCULO 93. Cuando el causante del daño sea una entidad, organismo público o social, este deberá responsabilizarse de la reparación en los mismos términos y con las mismas obligaciones que un particular.

ARTÍCULO 94. En caso de que el causante del daño haga caso omiso o se niegue a realizar las reparaciones obligatorias, las autoridades competentes procederán a ejecutar la reparación por cuenta propia e imputarán los gastos y costos al responsable, conforme a lo estipulado por la legislación vigente en materia fiscal y administrativa.

ARTÍCULO 95. En los casos en que se ejecuten obras públicas o privadas (tales como canalizaciones, instalaciones de infraestructura subterránea o trabajos similares) sobre zonas o elementos previamente remodelados, los responsables de dichas obras deberán reparar los daños provocados para devolver a los elementos afectados sus condiciones físicas originales. En todos los casos, no se permitirán alteraciones, cambios de apariencia, materiales, diseños, patrones o colores que contravengan la imagen urbana y arquitectónica preexistente y regulada por este ordenamiento.

ARTÍCULO 96. Cuando el causante del daño sea una entidad u organismo público o social, deberá responsabilizarse de las reparaciones en los mismos términos que el particular.



ARTÍCULO 97. En aquellas vialidades del Centro Histórico del Pueblo de Santa María Tonanitla donde la infraestructura de los diferentes servicios urbanos ya es subterránea, no se permitirá la introducción o colocación de nuevas redes o servicios mediante cableado aéreo. Por lo tanto, toda obra nueva de infraestructura de servicios, incluyendo redes telefónicas, de televisión por cable y similares, deberá ser diseñada e instalada obligatoriamente de forma subterránea.

TRANSITORIOS

Artículo 1.- El presente Reglamento se aplicará en lo general en todo el polígono del Centro Histórico del municipio de Tonanitla, indicado en el presente documento.

Su emisión se fundamenta en el artículo 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en las facultades establecidas en la Ley Orgánica Municipal o su equivalente en el estatal.

Artículo 2.- El presente Reglamento de Imagen Urbana del Centro Histórico del municipio de Tonanitla entrará en vigor el día siguiente de su publicación en la gaceta municipal.

Artículo 3. El Reglamento deberá ser revisado y actualizado, al menos, cada dos años.



DISTRIBUCIÓN

Este documento se encuentra disponible en la Dirección de Desarrollo Urbano y una copia en la Unidad de Información, Planeación, Programación, Evaluación y Mejora Regulatoria del Municipio de Tonanitla. Asimismo, podrá consultarse en formato digital en la página oficial del Ayuntamiento de Tonanitla, en el apartado de Desarrollo Urbano, sección Reglamentos.



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
LIC. ALEJANDRA MERITT MALDONADO VARGAS



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
M. EN. I. JUAN CARLOS VELASCO VITE





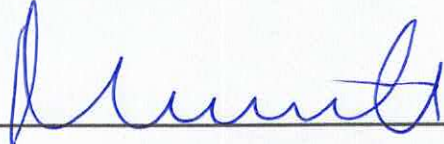
VALIDACIÓN




PRESIDENTE MUNICIPAL

C.P. MAURO MARTINEZ MARTINEZ





SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

LIC. ALEJANDRA MERITT MALDONADO VARGAS





DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

M. EN I. JUAN CARLOS VELASCO VITE



ANEXOS

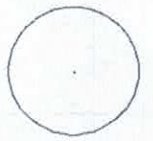
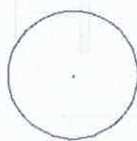
MOBILIARIO URBANO

BOLARDOS

Los bolardos ayudan a mantener la armonía estética y al mismo tiempo ordenar el flujo peatonal y vehicular en un entorno de convivencia o de acceso controlado, con una altura promedio entre 70 y 90 cm, suficiente para ser visible pero no obstructivo, separación recomendada entre 1.2 m y 1.5 m, lo que permite el paso de personas y sillas de ruedas. Material de concreto elegido por su durabilidad, bajo mantenimiento y peso (difícil de mover), el anclaje suele empotrarse o tener varillas de acero para anclaje, como se sugiere en la imagen.



variable

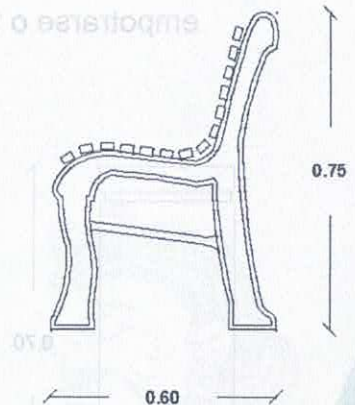
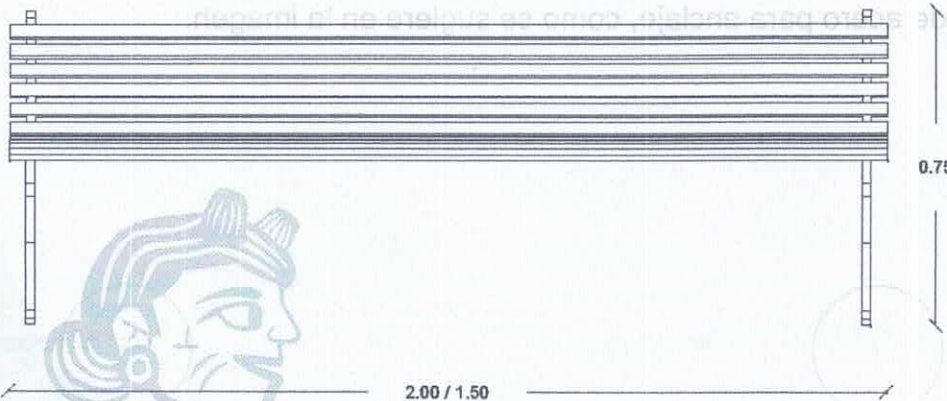


1.50



BANCAS

Su diseño se adapta fácilmente a entornos urbanos de carácter histórico, manteniendo una apariencia sobria y elegante que no rompe con la identidad del sitio. Los componentes metálicos proporcionan soporte estructural, estabilidad y durabilidad, mientras que los elementos de madera aportan calidez visual y confort térmico, evitando el sobrecalentamiento de la superficie al sol y ofreciendo una textura amable al tacto. La combinación de madera y metal armoniza con la arquitectura tradicional y los materiales predominantes, reforzando la imagen urbana sin introducir elementos disonantes o excesivamente modernos.





LUMINARIA

Las luminarias propuestas están diseñadas con tecnología LED de alta eficiencia energética, integrando sistemas inteligentes de control y monitoreo que optimizan el consumo eléctrico y mejoran la gestión del alumbrado público. Su estructura está fabricada en aluminio fundido o acero galvanizado, con recubrimiento en pintura electrostática para garantizar resistencia a la corrosión, a la radiación solar y a la humedad.

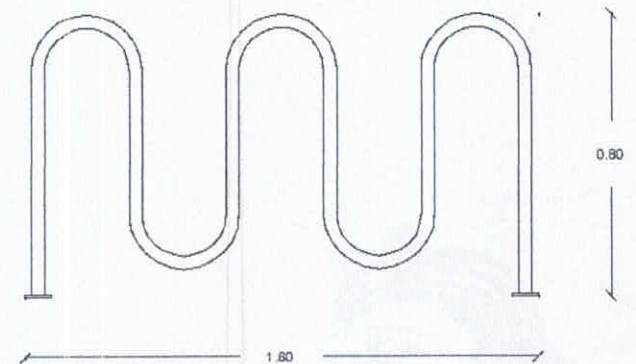
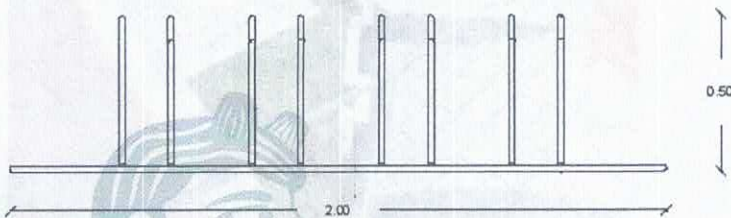
El diseño de las luminarias conserva una estética sobria y contemporánea, con líneas simples que se integran armónicamente en entornos patrimoniales o de valor histórico, evitando elementos estridentes o incompatibles con la imagen urbana tradicional.





RACK PARA BICICLETA

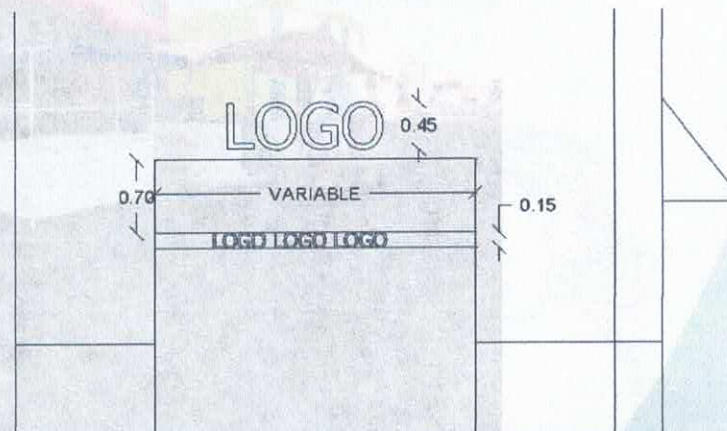
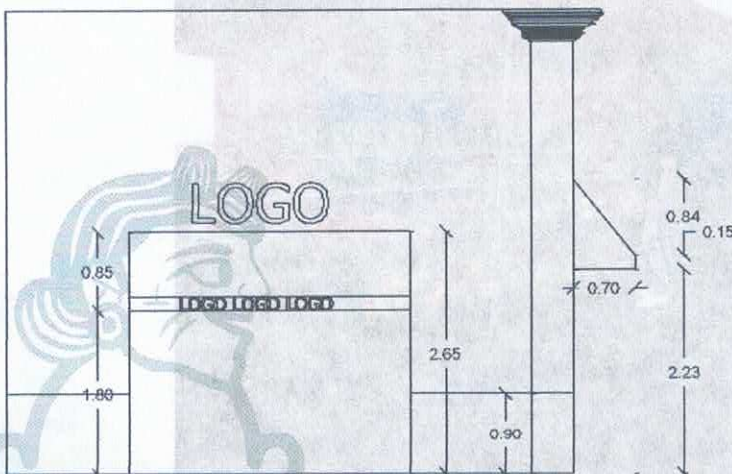
La instalación de racks para bicicletas promueve el uso de medios de transporte no motorizados, reduciendo la congestión vehicular y las emisiones contaminantes, contribuyendo así a la mejora ambiental y la calidad urbana del centro histórico. Al emplear formas simples y materiales metálicos con acabados sobrios, el mobiliario no compite visualmente con la arquitectura tradicional, sino que complementa el paisaje urbano de forma ordenada y contemporánea.





FACHADAS Y TOLDOS

Las fachadas deberán mantener la proporción, ritmo y escala característica del entorno inmediato, conservando la continuidad de las líneas horizontales y verticales predominantes en la calle o plaza, así como la relación entre vanos, macizos y remates. Las marquesinas, toldos y volados deberán conservar la altura, alineación y proporción tradicionales del entorno, evitando diseños que rompan la armonía visual o introduzcan materiales ajenos al carácter del centro de pueblo.





COMERCIO AMBULANTE

TIPO 1

Los puestos tradicionales, con estructuras improvisadas de tubos metálicos, lonas de colores y mesas plegables, forman parte del paisaje cotidiano. Suelen agruparse en esquinas, banquetas amplias o cerca de las plazas, ofreciendo desde alimentos hasta artículos diversos.

Estos puestos, aunque responden a una economía popular profundamente arraigada, proyectan una imagen visual caótica: los toldos en diferentes tonos, la sobrecarga de anuncios y la falta de uniformidad rompen con la armonía arquitectónica de las fachadas históricas. Además, invaden parcialmente el espacio peatonal, dificultando la circulación y restando claridad al paisaje urbano.





TIPO 2

Los nuevos módulos de comercio formalizado, diseñados con una intención clara de ordenar y dignificar la actividad ambulante.

Estos puestos presentan estructuras metálicas ligeras, con paneles de madera o lámina pintada en tonos neutros, líneas limpias y proporciones discretas que dialogan con la escala de los edificios históricos. Sus techumbres retráctiles, mobiliario empotrado y señalización unificada generan una lectura visual continua y ordenada del conjunto.

A diferencia de los puestos improvisados, estos nuevos módulos no compiten visualmente con las fachadas, sino que se integran de manera respetuosa, actuando casi como una extensión del mobiliario urbano. Además, al contar con instalaciones básicas y áreas definidas, mejoran las condiciones laborales de los vendedores y reducen el impacto ambiental y visual sobre el entorno.





MÓDULO REMOLCABLE TIPO FOOD TRUCK

El acabado tipo madera crea una sensación de calidez y cercanía, evitando el impacto visual que suelen generar las unidades metálicas o de colores estridentes.

Las ventanas abatibles funcionan como mostradores y protecciones climáticas, mientras que el remolque permite trasladar la unidad sin necesidad de desmontarla, facilitando su uso en eventos, ferias o zonas con reglamentación flexible.





CARRITO MÓVIL LIGERO

Unidad de menor escala y mayor movilidad, ideal para ventas rápidas o de bajo impacto, como café, postres o productos artesanales.

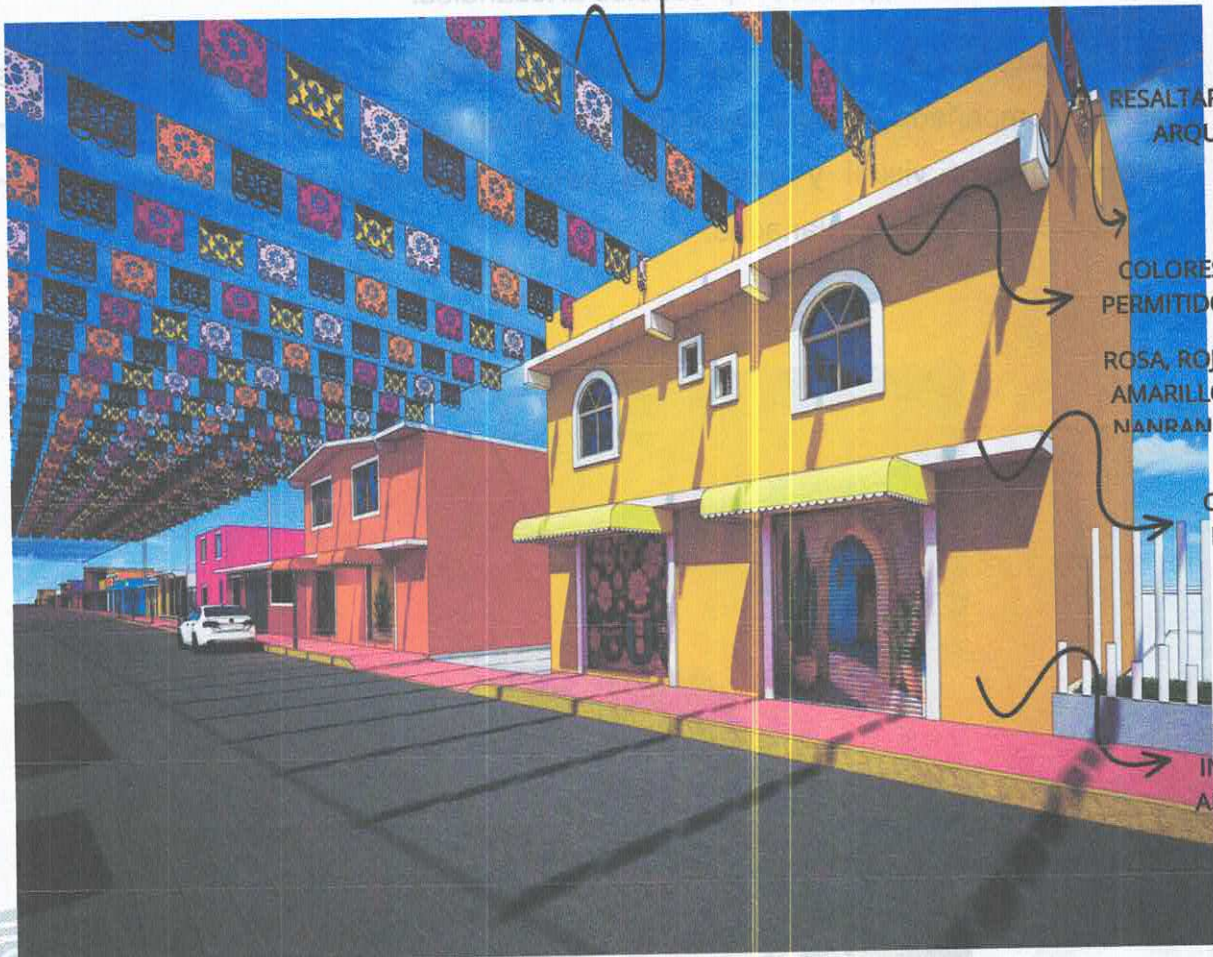
El diseño combina una estructura metálica delgada con revestimiento de madera clara, acompañada de una cubierta retráctil en color neutro. Esta composición ofrece ligereza visual y versatilidad funcional, integrándose sin conflicto en andadores, plazas o explanadas.





PROPUESTA DE FACHADAS Y ELEMENTOS DECORATIVOS

FOMENTAR LAS
TRADICIONES Y
FESTIVIDADES



RESALTAR LOS ELEMEN
ARQUITECTÓNICOS

COLORES
PERMITIDOS

ROSA, ROJO,
AMARILLO,
NARANJA

CONSERVAR
LA ALTURA

DEBEN DE
INTEGRARSE
AL ENTORNO



PROPUESTA DE FACHADAS Y ELEMENTOS DECORATIVOS

POSTES
ESTRUCTURALES
CON CABLES
TENSORES

COLORES
PERMITIDOS

ROSA, ROJO,
AMARILLO,

FOMENTAR LAS
TRADICIONES Y
FESTIVIDADES LOCALES

CONSERVAR LA
ALTURA

MOBILIARIO
URBANO DEBERÁN
INTEGRARSE
ARMÓNICAMENTE

DEBERÁN INTEGRARSE
AL ENTORNO



RESALTAR LOS
ELEMENTOS
ARQUITECTÓNICOS



CORTINAS METÁLICAS EN NEGOCIOS

Las cortinas metálicas representan un elemento visible y permanente en la composición visual del entorno urbano, especialmente durante los horarios en que los locales comerciales permanecen cerrados. Su adecuada integración al paisaje arquitectónico contribuye significativamente a la mejora de la imagen urbana, la percepción de seguridad y la identidad cultural del municipio.

Cuando no se opte por la intervención pictórica, las cortinas podrán mantenerse en color blanco o en tonos neutros, siempre que se conserven en buen estado, limpias y sin publicidad, contribuyendo a una apariencia ordenada y uniforme del entorno.



Podrán autorizarse intervenciones temporales con temáticas conmemorativas o de interés público, tales como eventos nacionales, celebraciones cívicas o deportivas, por ejemplo, el Mundial de Futbol 2026, siempre que la temática sea aprobada por la autoridad municipal competente y respete los lineamientos estéticos generales del conjunto urbano.





Las cortinas metálicas, tratadas como lienzos urbanos, permiten la expresión artística, fomentan la participación ciudadana y fortalecen la identidad visual del Centro de Pueblo, al reflejar tradiciones, paisajes o símbolos representativos del municipio.





DECORACIÓN POR TEMPORADA

La colocación de elementos decorativos en las calles, como banderines, luces, murales o adornos festivos, ayuda a mejorar la imagen del centro del pueblo y a mantener vivas las tradiciones locales. Estas decoraciones hacen que los espacios públicos se vean más alegres y atractivos, creando un ambiente que invita a la convivencia y al orgullo por la comunidad. Además, contribuyen a que las festividades y celebraciones se sientan más cercanas y representen la identidad y cultura del lugar.



Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



PATIOS INTERIORES

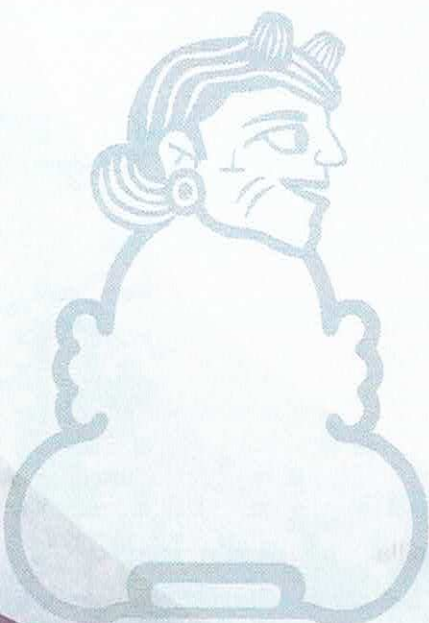
Los vanos de puertas y ventanas presentan marcos sobresalientes elaborados en aplanados de cal o cantera labrada. Estos elementos conforman una moldura perimetral que acentúa los bordes y otorga jerarquía a las fachadas interiores del patio. Su función es principalmente ornamental, aunque también contribuyen a la protección del aplanado en los encuentros de los vanos.

En las losas se aprecian bóvedas catalanas de lecho bajo, elaboradas con ladrillo aparente dispuesto de forma tradicional. Este sistema constructivo no solo aporta un valor estético por su textura y color rojizo, sino también cualidades térmicas y estructurales que caracterizan la arquitectura de ese periodo.

En algunos sectores del patio aún se conservan antiguos lavaderos de piedra o concreto, elementos funcionales que formaban parte de la vida doméstica. Su presencia aporta valor histórico y autenticidad al conjunto, recordando la dinámica cotidiana de las familias que habitaron estas casas.

La presencia de vegetación dentro del patio genera un ambiente fresco y equilibrado. Plantas, macetas de barro y pequeños jardines se integran con los muros y pisos, suavizando la materialidad de la piedra y la madera, y reforzando la conexión entre el espacio construido y la naturaleza.





Calle Bicentenario No. 1, Col. Centro, Santa María Tonanitla
Estado de México. C.P. 55785 Tel.: 55 2926-0057



APLICACIÓN EN FACHADAS

La aplicación en fachadas urbanas contribuye a fortalecer la identidad local y a mejorar la calidad del espacio público. Al retomar elementos de la tradición mexicana como el uso de arcos, molduras, herrería, tabique aparente, se genera una continuidad visual que enriquece el paisaje urbano y promueve un sentido de pertenencia.

La combinación de colores, materiales naturales y vegetación integrada crea calles más agradables caminables y coherentes favoreciendo la armonía del entorno y revalorizando la arquitectura como parte del patrimonio cultural contemporáneo.





PROPUESTA 1

Se aprecian vanos con arcos rebajados en puertas y ventanas, enmarcados con molduras resaltadas en color amarillo ocre. Estos marcos presentan remates curvos y cornisas sobresalientes, generando profundidad y jerarquía visual en fachada. Las ventanas incorporan herrería con diseño reticular en forma de cruz, evocando patrones tradicionales de hierro forjado. Asimismo, se observa el uso de proporciones modulares claramente definidas mediante cotas, lo que sugiere un diseño controlado y repetible.





PROPUESTA 2

Los vanos se reinterpretan mediante el uso de marcos de tabique rojo aparente, colocados en forma de arco y con detalles escalonados laterales. Este recurso enfatiza la textura y el sistema constructivo, además de reforzar la identidad regional. La combinación de puertas metálicas con vidrio esmerilado y herrería geométrica mantiene un equilibrio entre lo tradicional y lo contemporáneo.





PROPUESTA DE DIMENSIONES

Las dimensiones mostradas en la presente propuesta son de carácter referencial y podrán modificarse en función del tipo de vano al que se apliquen, ya sea puerta o ventana. Dichas variaciones se realizarán principalmente en el ancho y la altura, con el objetivo de garantizar una adecuada proporción, funcionalidad y adaptación al espacio arquitectónico disponible.

Asimismo, otros elementos como el espesor de molduras, proporciones del arco, dimensiones de basamentos y remates, podrán ajustarse según las condiciones específicas del proyecto, tales como el sistema constructivo, el estilo de la fachada y las necesidades de iluminación y ventilación. Estas adecuaciones permitirán mantener la coherencia estética del diseño, asegurando al mismo tiempo su correcta integración en distintos contextos y escalas.



