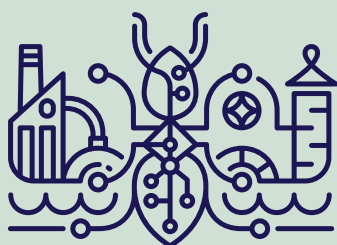


# Vallejo-i

INDUSTRIA E INNOVACIÓN



VALLEJO-i

INDUSTRIA & INNOVACIÓN

# Vallejo-i

## INDUSTRIA E INNOVACIÓN

Azcapotzalco es una alcaldía histórica que combina lo mejor de la Ciudad de México: por un lado tiene una gran tradición cultural, misma que remonta su origen a la época precolombina; por otro, cuenta con una fuerte actividad económica, pues es la tercera demarcación de la Zona Metropolitana del Valle de México que ofrece el mayor número de empleos. Esto es posible en buena medida gracias a la Zona Industrial Vallejo, símbolo de la clara vocación de desarrollo de la demarcación.

A pesar de sus ventajas la alcaldía tiene retos muy importantes: de 1990 a 2010 ha disminuido el

número de residentes y se ha reducido el 12 por ciento de la población económicamente activa. Muchas personas jóvenes buscan más y mejores oportunidades de vivienda y empleo fuera de la alcaldía y, al mismo tiempo, las empresas de Azcapotzalco no encuentran suficiente mano de obra en la localidad.

Nosotros creemos que esto se puede cambiar. Por su historia, por su peso económico, por su tradición y por su cultura, Azcapotzalco tiene todo lo necesario para convertirse en un gran polo de desarrollo sustentable en la ciudad y para elevar la calidad de vida de todos sus habitantes.

**A pesar de sus ventajas la alcaldía tiene retos muy importantes: de 1990 a 2010 ha disminuido el número de residentes y se ha reducido el 12 por ciento de la población económicamente activa.**





## Vallejo-i: industria e innovación

La Zona Industrial Vallejo es un conjunto industrial fundado desde 1929 que cuenta con una inmejorable ubicación en la Zona Metropolitana del Valle de México: se conecta con ciudades estratégicas del norte del país y con Estados Unidos, además de que forma parte del principal corredor industrial de la zona, conformado por Azcapotzalco, Tlalnepantla y Cuautitlán Izcalli.

El proyecto “Vallejo-i: industria e innovación” busca relanzar esta

zona para convertirla en el clúster de innovación industrial más importante de la región. La propuesta articula un modelo de regeneración urbano-industrial basado en los mejores estándares de calidad y sustentabilidad con una mezcla e integración de usos de suelo industriales, de servicios, comerciales y habitacionales, con equipamiento educativo, cultural, espacios públicos funcionales, seguros y accesibles.

**El proyecto “Vallejo-i: industria e innovación” busca relanzar esta zona para convertirla en el clúster de innovación industrial más importante de la región.**

## CARACTERÍSTICAS

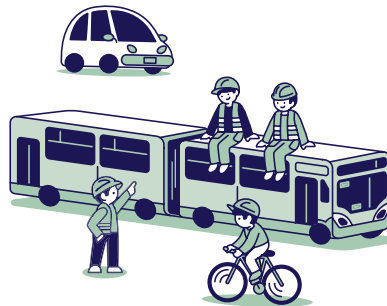
La zona industrial Vallejo cuenta con infraestructura instalada de transporte público (RTP, Metro, Metrobús y el Tren Suburbano), cobertura de agua, drenaje, gas y energía eléctrica, además de que ofrece las mejores oportunidades para las nuevas tendencias comerciales, industriales y tecnológicas. La aduana y la estación Pantaco (Ferrocarril y Terminal del Valle de México y Ferrovial Intermodal), brindan una ventaja única para quienes transportan mercancías desde los principales puertos del país y la frontera norte.

Gracias al trabajo conjunto y coordinado entre gobierno, iniciativa privada, academia y ciudadanía se implementará una estrategia de desarrollo urbano fundada en medidas de sostenibilidad en todos los ámbitos:



**Infraestructura**, con la instalación de fibra óptica y la promoción de un proyecto piloto de red 5G dirigido hacia la industria 4.0; la renovación y modernización de infraestructura de agua y drenaje; la substitución paulatina de la red de alumbrado público por

lámparas LED; la conexión de la totalidad de la zona industrial al sistema de gas y la colocación de concreto hidráulico en la mayor parte de las vialidades, como ya se ha hecho en Avenida Ceylán y Poniente 150.



**Movilidad**, con medidas para incrementar la seguridad vial y agilizar el flujo vehicular: infraestructura para peatones y ciclistas; cambios de sentido en algunas vialidades, regulación del tránsito y estacionamiento de vehículos de carga, la optimización de rutas mediante carriles preferenciales y paradas determinadas, así como una propuesta para la extensión de la Línea 3 del Metrobús hasta la Av. Gustavo Baz (donde intersectará con el Mexibús) y la rehabilitación total de la línea férrea en Vallejo.



**Espacios públicos**, con el mejoramiento de las salidas de los metros Norte 45 y Vallejo y de la estación Fortuna del Tren Suburbano, la obligación de que los nuevos desarrollos mantengan espacios abiertos y accesibles en su planta baja, así como el rescate de espacios residuales como los bajo puentes.

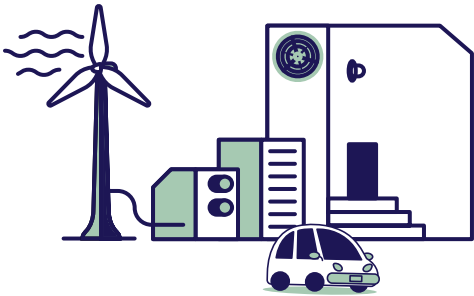


**Áreas verdes**, con el aumento sustantivo de la masa vegetal de especies nativas; la implementación de muros y azoteas verdes en los edificios industriales y el rescate del Deportivo Ceylán, el camellón de Ceylán y la franja verde en Poniente 152.

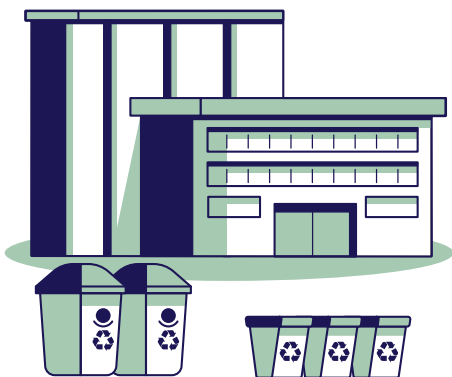


**Seguridad hídrica**, con la instalación de jardines y franjas para mejorar la termoregulación de la zona; la construcción de plantas

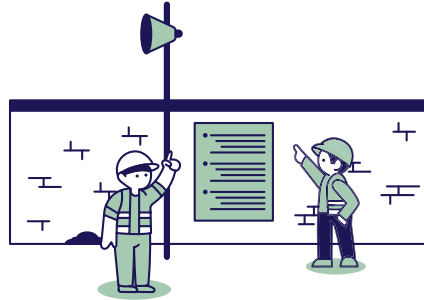
de tratamiento de aguas residuales y de sistemas de captación de agua pluvial.



**Calidad del aire**, con la conformación de un inventario de emisiones de gases de efecto invernadero y el establecimiento de una red de monitoreo y alerta por contaminantes atmosféricos.



**Gestión integral de residuos**, con la puesta en operación de la nueva Estación de Transferencia de Residuos y Planta de Separación, así como la realización de un encadenamiento a recicladoras cercanas para el aprovechamiento de residuos sólidos urbanos.



**Gestión de riesgos**, con protocolos en materia de gestión de contingencias por manejo de combustibles y sustancias químicas, polígonos de amortiguamiento delimitados por las áreas verdes, jardines infiltrantes para prevenir inundaciones y un plan de continuidad de operaciones para toda la zona industrial.



**Equipamiento**, con una adecuada cobertura en espacios para educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, recreación, deporte y servicios urbanos.



1. **Patrimonio cultural**, con obras para rescatar y rehabilitar las iglesias catalogadas como patrimonio que dan identidad a los barrios de Vallejo: la Capilla Jesús Nazareno, el Templo de Nuestra Señora del Pilar San José y la Capilla San Andrés Cahualtongo, así como la instalación de placas en donde se inscriba la información histórica de inmuebles emblemáticos de la alcaldía.



2. **Paisaje urbano**, con el aprovechamiento de bardas de las industrias para colocar murales, muros verdes y otras formas de arte urbano, así como la renovación del mobiliario.

## ZONIFICACIÓN DIVERSA

El Proyecto Vallejo-i integrará la zona industrial del polígono con su contexto urbano inmediato y con las áreas de vivienda a partir del establecimiento de cinco corredores con una zonificación más diversa: Calzada Vallejo, Poniente 152, Norte 45, Eje 4 Norte Calzada Azcapotzalco–La Villa, así como Poniente 122–Coltongo.

El proyecto permite transitar hacia usos de suelo más flexibles que le otorguen valor agregado a la zona, tales como usos habitacionales mixtos (comercial, de servicios, oficinas y equipamiento), la reconversión de uso de suelo industrial a mixto, la subdivisión de lotes, así como los usos complementarios. Los grandes objetivos del Programa Vallejo-i se pueden sintetizar como sigue:

1. Reafirmar el uso industrial de la mayor parte de los predios de la zona.
  - Mayor flexibilidad en tabla de compatibilidad de usos de suelo.
  - Nuevos giros industriales.
  - Posibilidad de integrar planta, oficinas, distribución y otras actividades en el mismo predio.

2. Generar corredores de comercio y servicios complementarios a la industria.
  - Espacios para servicios financieros, hospedaje, servicios de logística, centros de reclutamiento y capacitación, y otros servicios.
  - Oportunidades para back office y otros servicios corporativos.
  - Corredores comerciales para mejorar el entorno y la experiencia de los trabajadores.

3. Mejorar las condiciones de las colonias tradicionales de Vallejo y fomentar una oferta de vivienda asequible para trabajadores de la zona
  - Corredores de usos mixtos con requerimientos de vivienda asequible.
  - Mejoramiento de las condiciones y los servicios en las colonias tradicionales de Vallejo, integrándolas a las oportunidades de desarrollo.

**El proyecto permite transitar hacia usos de suelo más flexibles que le otorguen valor agregado a la zona, tales como la reconversión de uso de suelo industrial a mixto y la subdivisión de lotes.**

Todos los predios que forman parte del proyecto Vallejo-i: industria e innovación, sin importar su uso y localización, podrán acceder a una mayor intensidad de construcción al pasar de la Zonificación con Aprovechamiento Base a la Zo-

nificación con Aprovechamiento Máximo mediante el pago de una aportación, lo que permite una mayor intensidad de construcción por medio de una mayor cantidad de niveles, al mismo tiempo que exige una mayor área libre:



Uso de suelo	Zonificación con Aprovechamiento Base	Zonificación con Aprovechamiento Máximo
Habitacional	H/3/20	H/6/30
Habitacional mixto	HM/3/20	HM/6/30
Habitacional mixto (sobre Calzada Vallejo)	HM/5/30	HM/12/40
Industria	I/10m/20	I/20m/30
Industria, comercio y servicios	ICS/3/20	ICS/6/30
Industria, comercio y servicios (sobre Calzada Vallejo)	ICS/5/30	ICS/12/40



En predios con uso habitacional que pretendan acceder a la Zonificación con Aprovechamiento Máximo, 40% de las unidades de viviendas edificadas deberán ser viviendas accesibles, con un precio final de venta máximo de

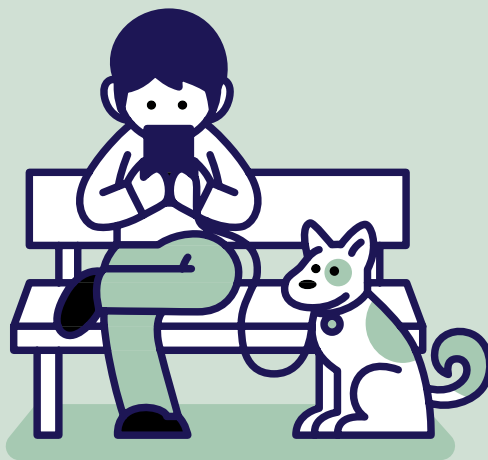
\$1,200,000 pesos y con una superficie mínima de 45 m<sup>2</sup>. Los proyectos que tengan más de 40% de viviendas accesibles, tendrán una reducción en el pago de la aportación por la Zonificación con Aprovechamiento Máximo.

Porcentaje de unidades de vivienda accesible	Reducción del pago por cesión onerosa de derechos de desarrollo
Entre 41 y 50%	20%
Entre 51 y 60%	40%
Entre 60 y 70%	60%
Más de 70%	100%



AZCAPOTZALCO

TU ALCALDÍA 2018-2021



[vallejo-i.mx](http://vallejo-i.mx)  
[azcapotzalco.cdmx.gob.mx](http://azcapotzalco.cdmx.gob.mx)