



# GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de México  
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130  
Tomo CLXX

Toluca de Lerdo, Méx., miércoles 5 de julio del 2000  
No. 3

## SUMARIO:

### PLAN PARCIAL DEL EJIDO DE SAN FRANCISCO COACALCO

ACUERDO: del Ejecutivo del Estado por el que se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Ejido de San Francisco Coacalco, municipio de Coacalco, Estado de México.

## SECCION TERCERA

# PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

## PLAN PARCIAL DEL EJIDO DE SAN FRANCISCO COACALCO

ARTURO MONTIEL ROJAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 77 FRACCIONES II Y XXXIX Y 80 DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO; 2 Y 7 DE LA LEY ORGANICA DE LA ADMINISTRACION PUBLICA DEL ESTADO DE MEXICO; 2, 12 FRACCION I, 27 Y 29 FRACCION IV DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MEXICO, Y

## CONSIDERANDO

Que el Ejido de San Francisco Coacalco se localiza en el Municipio de Coacalco, estando, por sus características geográficas y de ubicación dentro de la región del Valle Cuautitlán - Texcoco, sujeto a fuertes presiones para su ocupación con fines urbanos.

Que el ejido de referencia se encuentra rodeado de fraccionamientos y conjuntos urbanos, algunos de los cuales fueron autorizados desde los años sesentas, trayendo consigo el establecimiento de equipamiento e infraestructura que han delineado el perfil de su ocupación urbana.

Que es intención de las autoridades estatales y municipales establecer mediante el presente plan, las bases sobre las cuales se lleve a cabo el crecimiento ordenado y equilibrado de esta parte del Municipio.

Que el Plan del Centro de Población Estratégico de Coacalco fue aprobado por la H. Legislatura del Estado de México, mediante Decreto No. 79 de fecha 15 de diciembre de 1998 y publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el día 21 de diciembre de 1998.

Que conforme lo establece dicho plan, el Ejido de San Francisco Coacalco se cataloga dentro de las áreas consideradas como urbanizables, sujetándolo a la aprobación de un plan parcial específico.

Que en tal virtud y en cumplimiento a lo previsto por el artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, se procedió a la elaboración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Ejido de San Francisco Coacalco.

Que asimismo y en el marco de la concurrencia y concertación de acciones previsto en el artículo 14 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el plan parcial de referencia fue aprobado por el H. Ayuntamiento de Coacalco en la Sesión Ordinaria de Cabildo No. 133, celebrada el 9 de Marzo del año 2000, habiendo la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio, efectuado las consultas ante los Consejos de Participación Ciudadana del mismo Municipio, levantándose el acta aprobatoria correspondiente el día 8 de marzo del año 2000.

Que en mérito de lo expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO DEL EJECUTIVO DEL ESTADO POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL EJIDO DE SAN FRANCISCO COACALCO, MUNICIPIO DE COACALCO, ESTADO DE MEXICO.**

**PRIMERO.-** Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Ejido de San Francisco Coacalco, mismo que se deriva del Plan del Centro de Población Estratégico de Coacalco, publicado en la "Gaceta del Gobierno" el 21 de Diciembre de 1998.

**SEGUNDO.-** El presente plan parcial se aplicará en el territorio del Ejido de San Francisco Coacalco, en la demarcación física consignada al efecto en los planos que forman parte del presente plan, para todos los efectos legales.

**TERCERO.-** El plan parcial de que se trata, se integra de un documento que precisa su contenido, alcances y normas que regirán la utilización de los predios que comprende, así como de los siguientes planos:

- D1 Medio Natural;
- D2 Aspectos Urbanos;
- E1 Estructura Urbana;
- E2 Usos del Suelo; y
- E3 Vialidades y Restricciones.

**T R A N S I T O R I O S**

**PRIMERO.**- Publíquese el presente Acuerdo conjuntamente con el Plan Parcial del Ejido de San Francisco Coacalco, en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

**SEGUNDO.**- El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

**TERCERO.**- A partir de la fecha en que entre en vigor este Acuerdo, todos los permisos, autorizaciones y licencias que emitan las autoridades estatales y municipales se sujetarán a la normatividad establecida por el Plan Parcial que se aprueba.

**CUARTO.**- Inscribese este Acuerdo, el Plan Parcial del Ejido de San Francisco Coacalco y sus planos relativos, en el Registro Público de la Propiedad y remítanse al Archivo de Planes de Desarrollo Urbano a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano.

Dado en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Toluca de Lerdo, capital del Estado de México, a los cuatro días del mes de julio de dos mil.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO DE MEXICO**

**ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**



**PLAN PARCIAL  
DEL  
EJIDO DE SAN  
FRANCISCO  
COACALCO.**

*Feb.*  
**2000**

<i>CONTENIDO</i>	<b>No. de Fichas</b>
<b>INTRODUCCIÓN</b>	<b>1</b>
PRESENTACIÓN	1/1
BASES JURÍDICAS	1/2
 <b>DIAGNÓSTICO</b>	 <b>2</b>
<b>MEDIO FÍSICO NATURAL</b>	<b>2/1</b>
Delimitación del Área de Estudio	2/1/1.1
Geomorfología	2/1/1.2
Hidrología	2/1/1.3
Aptitud Territorial	2/1/1.4
<b>ESTRUCTURA URBANA</b>	<b>2/2</b>
Usos del Suelo	2/2/2.1
Equipamiento	2/2/2.2
Vivienda	2/2/2.3
Imagen Urbana	2/2/2.4
<b>INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b>	<b>2/3</b>
Agua Potable	2/3/3.1
Drenaje	2/3/3.2
Energía Eléctrica y Alumbrado Público	2/3/3.3
Gasoductos	2/3/3.4
<b>VIALIDAD</b>	<b>2/4</b>
Vialidad Regional	2/4/4.1
Vialidad Primaria	2/4/4.2
Vialidad Secundaria	2/4/4.3
Restricciones	2/4/4.4
 <b>RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL</b>	 <b>2/5</b>
 <b>ESTRATEGIA</b>	 <b>3</b>
<b>CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN     ESTRATÉGICO DE COACALCO.</b>	<b>3/1</b>
Lineamientos de Niveles Superiores de Planeación	3/1/1.1
Objetivos Generales	3/1/1.2
Tesis Generales	3/1/1.3
Elementos Estratégicos de Desarrollo	3/1/1.4
Proyectos/Programas Prioritarios	3/1/1.5
Objetivos Particulares	3/1/1.6
Estructura Urbana Prevista	3/1/1.7
Clasificación de los Elementos Estructuradores	3/1/1.8
Líneas de Acción	3/1/1.9
Catálogos de Usos del Suelo	3/1/1.10
<b>ESTRATEGIA GENERAL</b>	<b>3/2</b>
<b>OBJETIVOS Y POLÍTICAS</b>	<b>3/3</b>
Suelo y Vivienda	3/3/3.1
Vialidad	3/3/3.2



**INDICE**



<i><b>CONTENIDO</b></i>	<b>No. de Ficha.</b>
Equipamiento Urbano	3/3/3.3
Imagen Urbana	3/3/3.4
<b>ESTRATEGIA</b>	<b>3</b>
<b>ESTRUCTURA URBANA PREVISTA</b>	<b>3/4</b>
Zonas de Concentración de Servicios	3/4/4.1
Áreas Habitacionales	3/4/4.2
Estructura Vial	3/4/4.3
Usos y Destinos del Suelo	3/4/4.4
Restricciones	3/4/4.5
<b>NORMAS</b>	<b>3/5</b>
De Diseño	3/5/5.1
De usos del Suelo	3/5/5.2
De Estacionamiento	3/5/5.3
De Dotación de Infraestructura	3/5/5.4
De Equipamiento	3/5/5.5
De Imagen Urbana	3/5/5.6
<b>CATÁLOGO DE USOS</b>	<b>4</b>
<b>EPILOGO</b>	<b>5</b>

(1) Para localizar un contenido dentro del documento ubicar el No. De ficha en la columna derecha de las fichas.

- 1/1. Presentación.
- 1/2. Bases Jurídicas.

# **INTRODUCCIÓN.**

**I. INTRODUCCIÓN.****1.1 Presentación.****1.2 Bases Jurídicas.****1. PRESENTACIÓN.  
2. BASES JURÍDICAS.****I.- INTRODUCCION****1.- PRESENTACION.**

El presente Plan Parcial tiene por objeto **cumplir los señalamientos normativos marcados por el Plan del Centro de Población Estratégico de Coahuila (PCPE)**, en cuanto al Ejido de San Francisco Coahuila, el cual se sujeta para su aprovechamiento, precisamente a la elaboración de un Plan de este tipo.

El Plan Parcial se fundamenta para su elaboración, en dos ámbitos:

- **El legal**, con base en lo señalado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.
- **El técnico**, atendiendo a todos aquellos señalamientos del Plan del Centro de Población Estratégico de Coahuila que le sean aplicables.

Su contenido contempla básicamente dos partes:

- El diagnóstico enfocado al análisis específico del predio y su entorno inmediato y a la determinación de la **vocación urbana** del predio en cuestión, en el marco del Plan del Centro de Población Estratégico de Coahuila.
- La estrategia que señala **las normas técnicas para lograr su pleno aprovechamiento**, cumpliendo la función de puente entre los señalamientos superiores del PCPE y el proyecto ejecutivo.

En su elaboración participó de acuerdo a sus atribuciones y a la normatividad el H. **Ayuntamiento de Coahuila**.

Asimismo es importante señalar que bajo este planteamiento se logra **la plena convergencia de las expectativas** en cuanto a las **responsabilidades normativas y de conducción del desarrollo urbano** del Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento **con la comunidad** y la **factibilidad técnico financiera** para su desarrollo.

**2.- BASES JURÍDICAS.**

El presente Plan Parcial se realiza en el marco de lo señalado por el Plan del Centro de Población Estratégico de Coahuila, y los lineamientos previstos en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México en sus artículos 27 y 29.



**Artículo 27.**

Los **planes parciales** que deriven de los planes de centros de población estratégicos y de los planes de centros de población, se **expedirán para las áreas de crecimiento de éstos**; la conservación y mejoramiento de la imagen urbana y la estructura vial; la precisión de los usos del suelo de sectores urbanos y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciere necesario.

Su **contenido mínimo** será el siguiente:

- I. La referencia a los señalamientos conducentes del plan del cual se derivan.
- II. El análisis de la problemática que los motiva.
- III. El señalamiento de los objetivos, políticas y estrategias correspondientes.
- IV. Las regulaciones concretas del objeto o materia que motiva su expedición.
- V. Los demás elementos técnicos, normativos y administrativos que procedan.

Los planes **parciales no podrán modificar las normas establecidas** en los planes de centros de población de los cuales derivan.

**Artículo 29.**

Los planes de centros de población estratégicos y sus **respectivos planes parciales**, se someterán al siguiente procedimiento:

- I. El ejecutivo del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, elaborará el Plan del centro de población estratégico y **sus planes parciales** con la concurrencia del ayuntamiento respectivo.
- II. La comisión de planeación para el desarrollo del municipio, coordinará las consultas que efectuarán los consejos de participación ciudadana para recabar la opinión de la comunidad, mismas que harán en la forma establecida en esta Ley y demás ordenamientos aplicables.
- III. En el caso de los planes de centros de población estratégicos, el ayuntamiento los aprobará formalmente en sesión de cabildo y los remitirá con todos sus antecedentes, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, al conocimiento y aprobación del Gobernador.
- IV. **El Gobernador del Estado**, en su caso, remitirá el plan del centro de población estratégico a la legislatura para su aprobación definitiva, **salvo los planes parciales, que aprobará directamente**.

- 2/1. Medio Físico Natural.
- 2/2. Estructura Urbana.
- 2/3. Infraestructura y Servicios.
- 2/4. Vialidad.
- 2/5. Resumen de la Situación Actual.

# DIAGNÓSTICO





**2. DIAGNÓSTICO.**  
**2.1 Medio Físico Natural.**

**MEDIO FÍSICO NATURAL.**

**II. DIAGNÓSTICO.**

**2.1. MEDIO FÍSICO NATURAL.**

**2.1.1. Delimitación del área de estudio.**

El municipio de Coacalco forma parte de la zona metropolitana de la ciudad de México, se ubica en la parte noreste de la misma. Colinda con el municipio de Tultitlán al norte y poniente, al nororiente con el municipio de Tultepec, con el Distrito Federal al sur y con el municipio de Ecatepec al sur y oriente.

Tiene una superficie de 3,482 has, lo que representa el 0.15% de la superficie estatal. Se ubica a una altitud promedio de 2,250 m.s.n.m.

Para efectos del presente Plan Parcial, la zona de estudio estará integrada sólo por una porción del predio del Ejido de San Francisco Coacalco definido en el Plan del Centro de Población Estratégico de Coacalco, con una superficie estimada de 146.0 has, <sup>1</sup>, que representan aproximadamente el 4.25% de la superficie total municipal <sup>2</sup>.

Lo anterior obedece a que en dicha zona se pretende desarrollar un conjunto urbano el cual coadyuve a satisfacer las necesidades existentes de vivienda en la zona, así como establecer la normatividad para su ocupación y desarrollo.

Esta zona se localiza al noreste del municipio, entre el fraccionamiento Villa de las Flores, el límite con el municipio de Tultitlán y terrenos de propiedad privada (Rancho el Rosario) del municipio de Coacalco.

**2.1.2 Geomorfología.**

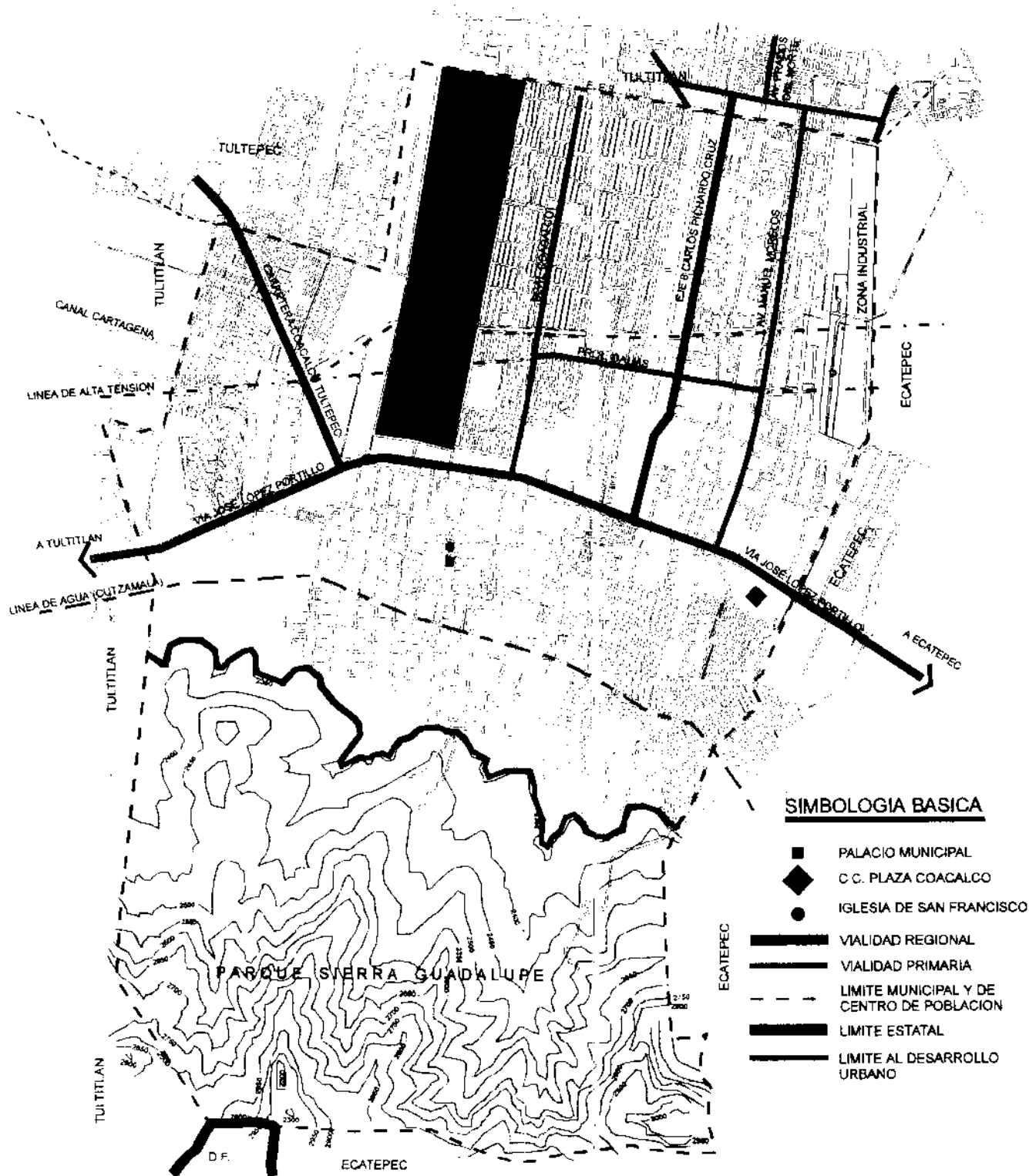
El territorio que comprende la zona de estudio forma parte de la subprovincia de lagos y volcanes del Anáhuac, por lo que el territorio municipal presenta tres formas de relieve, las cuales son: zonas accidentadas, semiaccidentadas y planas.

En el caso del área de estudio, el ejido de San Francisco Coacalco se ubica en las zonas con pendientes del 0 al 6%, refiriéndose a estos terrenos como planos, ubicados en lo general al norte de la vialidad López Portillo.

<sup>1</sup> Superficie estimada a partir de la información gráfica del PCPE de Coacalco, montado en ortofotos y calculado con medios electrónicos.

<sup>2</sup> La superficie remanente del predio "Ejido de San Francisco Coacalco" conserva las condiciones del uso del suelo establecidas en el Plan de Centro de Población de Coacalco vigente desde el 21 de Diciembre de 1998 (2ª revisión).

# 1.1 LOCALIZACION DEL EJIDO SAN FRANCISCO COACALCO.



### 1.1 DELIMITACION DEL AREA DEL PLAN PARCIAL.

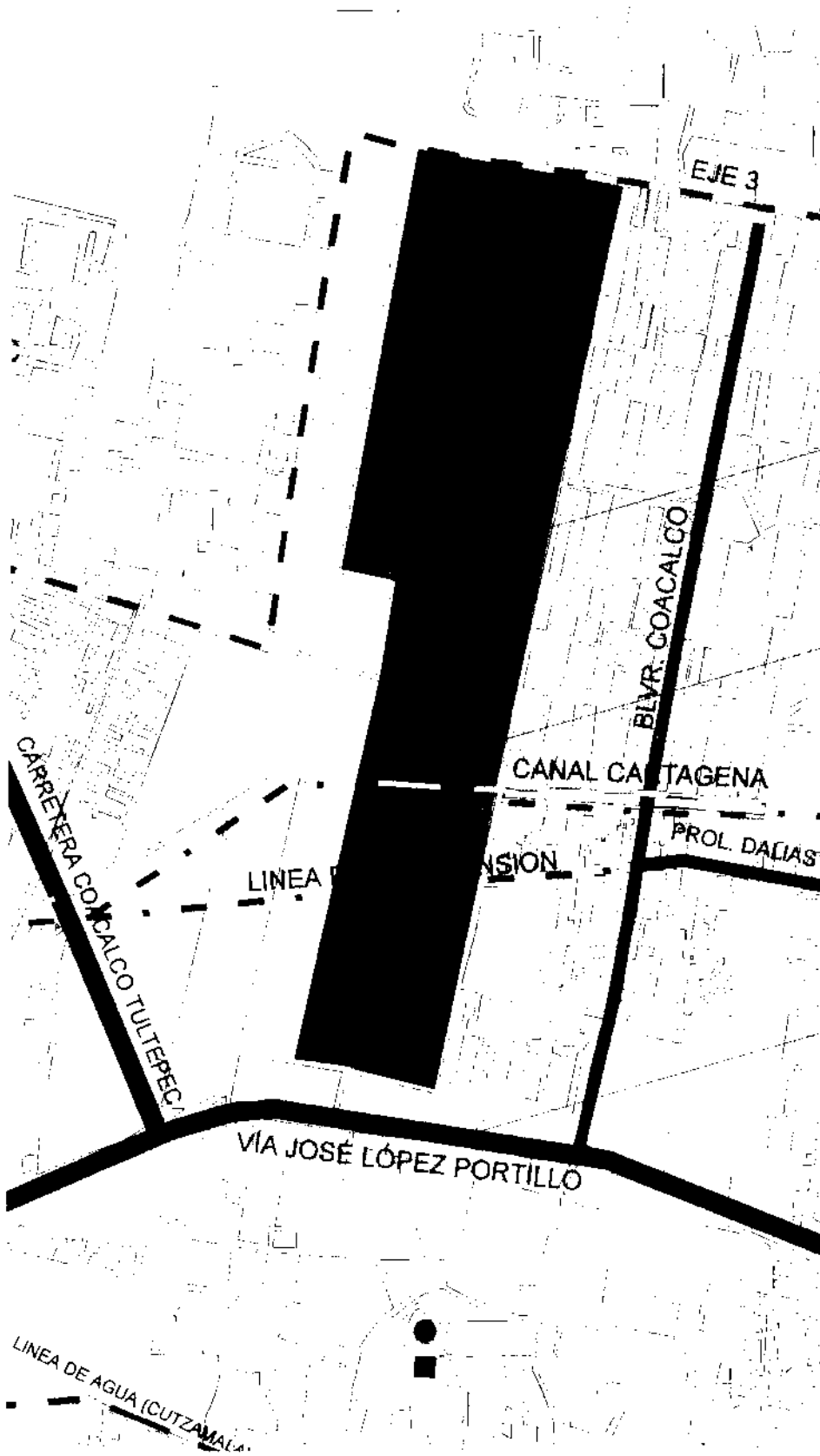
#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIADAD REGIONAL
- ▬ VALIADAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▬ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO

LA ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FRANCISCO COACALCO COMPRENDE UNA SUPERFICIE DE 148.03 HAS, QUE REPRESENTAN EL 4.25 % DE LA SUPERFICIE MUNICIPAL.

SE UBICA ENTRE EL FRACCIONAMIENTO VILLA DE LAS FLORES, EL LIMITE CON EL MUNICIPIO DE TULTITLAN Y RANCHO EL ROSARIO.

SE LOCALIZA AL NORTE DE LA VIA LOPEZ PORTILLO





**2. DIAGNOSTICO.**  
**2.1 Medio Físico Natural.**

**MEDIO FÍSICO NATURAL.**

**Lo anterior determina la aptitud de la zona a incorporarse al desarrollo urbano, ya que las pendientes existentes facilitan la instalación de infraestructura. En general, son terrenos de buena calidad y drenaje adecuado, aceptables para los usos urbanos.**

**2.1.3. Hidrología.**

El municipio de Coacalco se localiza dentro de la región del alto Pánuco. No existen cuerpos de agua, ya que sólo se presentan arroyos menores que bajan de la sierra de Guadalupe, que en épocas de lluvias provocan inundaciones en la cabecera municipal, hasta las inmediaciones del dren Cartagena.

**En el caso específico del área del Plan Parcial del Ejido de San Francisco Coacalco, estas afectaciones son mitigables, ya que dichos arroyos temporales podrían embovedarse y conducirse al canal Cartagena, evitando la inundación de dichas zonas. En el Plan de Centro de Población de Coacalco se prevén mediante zonas de restricción las áreas suficientes para el posible embovedamiento.**

El canal Cartagena es usado para descargar aguas residuales, tanto urbanas como industriales, por lo que presentan un alto nivel de contaminación, dado que dichas aguas carece de tratamiento.

**2.1.4. Aptitud territorial.**

**La conformación geomorfológica y el uso actual del suelo de la zona del Plan Parcial, han permitido definir las áreas susceptibles a urbanizarse y las no urbanizables. De acuerdo a estos aspectos, se han determinado dos grandes zonas:**

▪ **Zonas aptas al desarrollo urbano**

De acuerdo al PCPE de Coacalco, las zonas se encuentran integradas por las ubicadas al norte de la vialidad López Portillo, al poniente del fraccionamiento Villa de las Flores, en la cual se encuentra el Area del Plan Parcial.

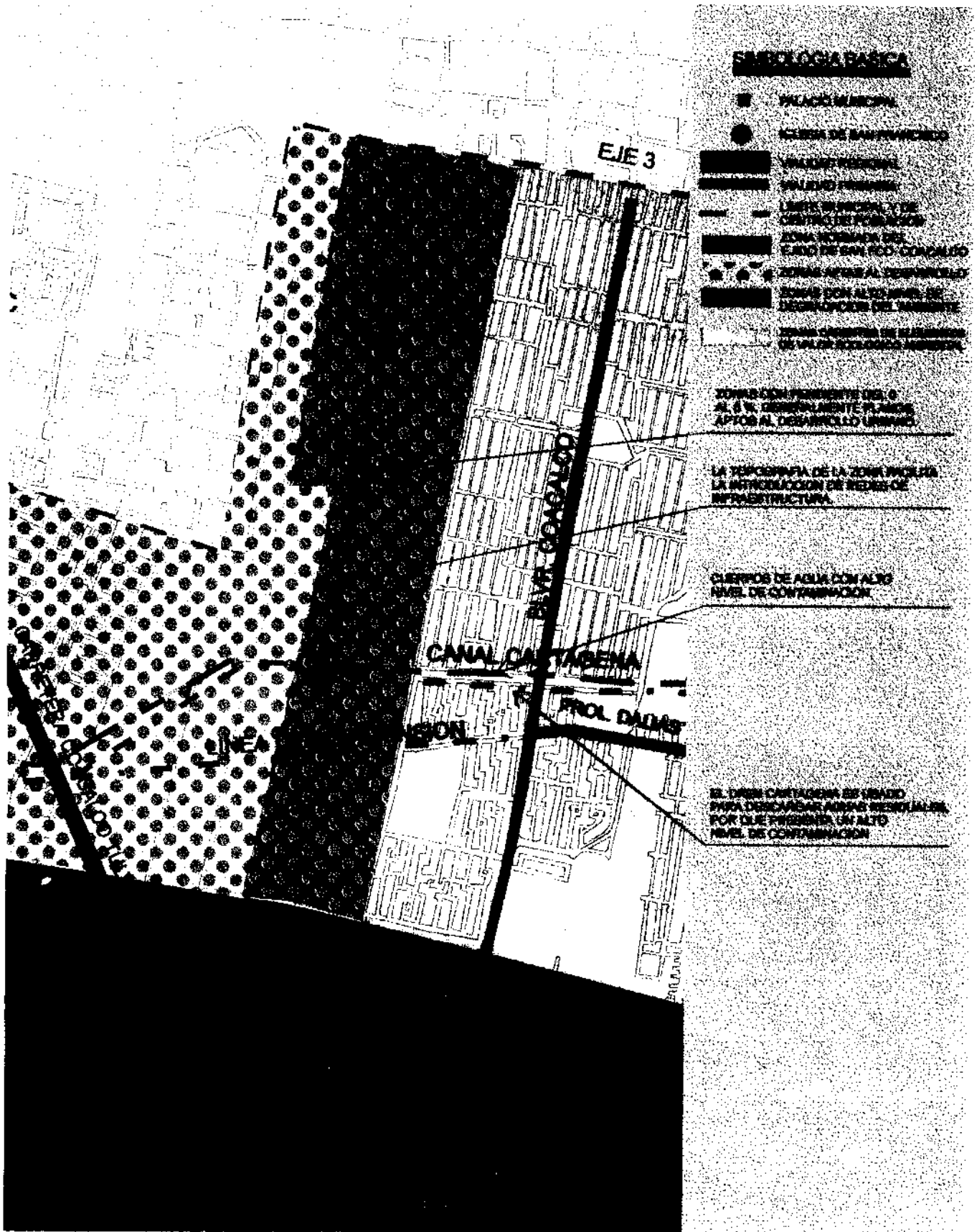
Lo conforman las áreas ocupadas por los usos urbanos, así como los grandes baldíos que se encuentran en torno a estas zonas habitacionales, como lo es el caso del ejido de San Francisco Coacalco.

▪ **Zonas no aptas al desarrollo urbano**

**La ocupan las áreas montañosas del municipio, destinadas a reserva ecológica y que corresponden al Parque Nacional Sierra de Guadalupe, considerada como zona no urbanizable.**

Su carácter de zona no apta al desarrollo urbano responde a que la zona presenta pendientes topográficas elevadas, además de que en ellas se desarrollan usos forestales, los cuales permiten la recarga de los mantos acuíferos. El área del Plan Parcial se encuentra fuera de estas zonas.

# 1.4 APTITUD TERRITORIAL





2. DIAGNÓSTICO.  
2. Estructura Urbana.

## ESTRUCTURA URBANA.

### 2.2. ESTRUCTURA URBANA.

#### 2.2.1 Usos del suelo

##### ▪ Antecedentes

El acelerado crecimiento demográfico y la dinámica del proceso de urbanización de la ciudad de México desde principios de los años sesentas, tienen como característica principal la migración de la población hacia las zonas periféricas, entre las que se encuentra Coacalco.

Es por esto, que al estar ubicado en las inmediaciones del Distrito Federal, **Coacalco es uno de los municipios del Estado de México en experimentar este acelerado proceso de urbanización.**

El proceso de urbanización en Coacalco se inició en la década de los sesentas, al autorizarse fraccionamientos habitacionales como Villa de las Flores y José María Morelos (colindantes con el ejido de San Francisco Coacalco).

A partir de estos desarrollos se establecen algunos fraccionamientos residenciales, así como pequeñas zonas industriales y se acelera notablemente el proceso de urbanización.

Lo anterior no significa que se deba frenar el crecimiento urbano, sino que se debe de crecer de manera planificada, en aquellas zonas que por sus características presenten condiciones aptas para integrarse al proceso de poblamiento dado en este municipio.

##### ▪ Uso Actual del Suelo

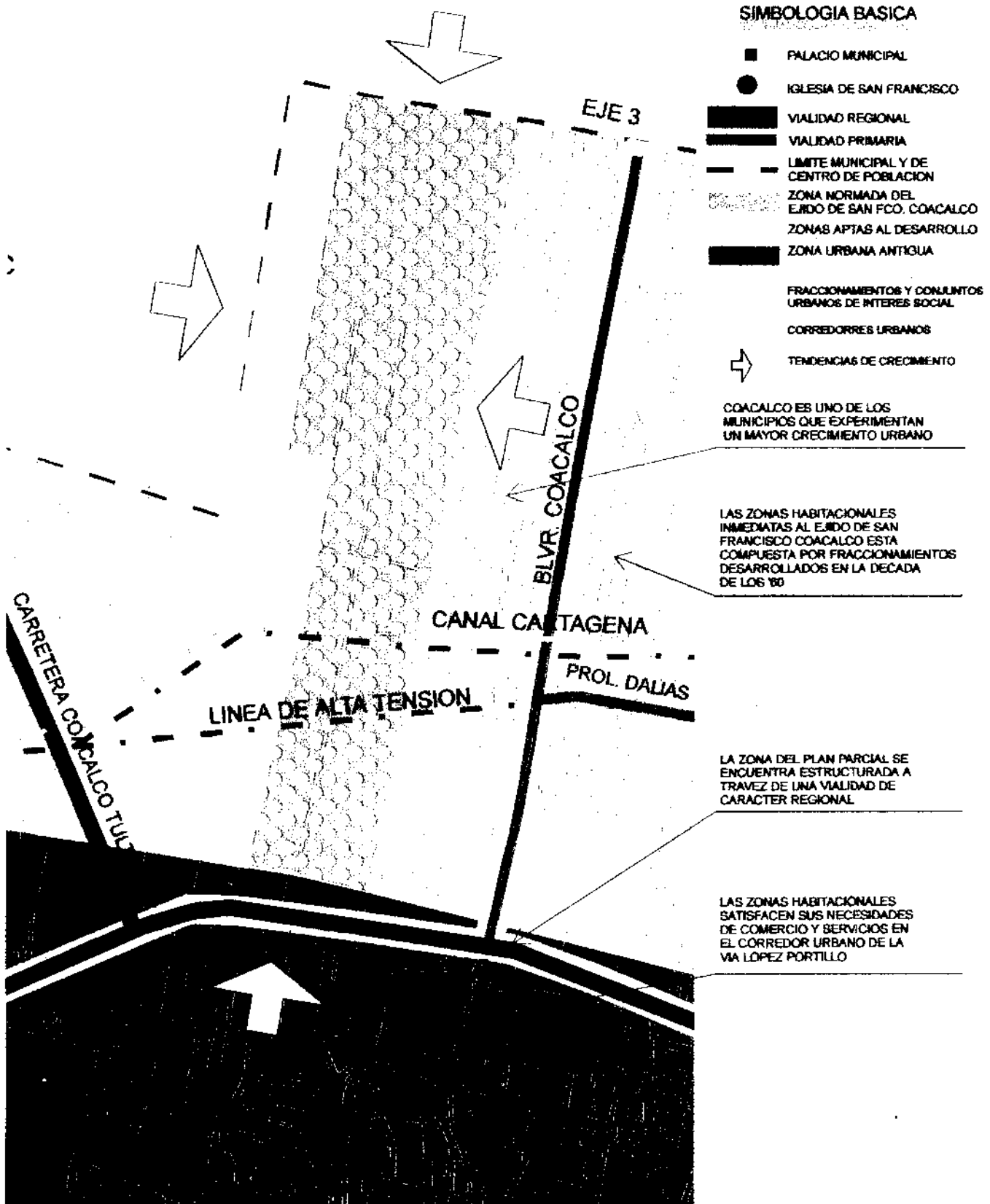
La zona de Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco se encuentra estructurada a través de una vialidad de carácter regional, que es la vía José López Portillo, la cual además de estructurar al municipio de Coacalco, permite interrelacionarse con el resto de la zona metropolitana del Valle Cuautitlán - Texcoco.

A partir de la citada vialidad, se constituyen los siguientes elementos: las zonas habitacionales existentes, los corredores urbanos y las zonas no urbanas, adyacentes a la zona del ejido de San Francisco Coacalco.

**La zona habitacional actual colindante al ejido de San Francisco, se ubica al norte de la vía López Portillo, está compuesta por los fraccionamientos Villa de la Flores y José María Morelos.**



## 2.1 USO ACTUAL DEL SUELO





**2. DIAGNÓSTICO.**  
**2. Estructura Urbana.**

**ESTRUCTURA URBANA.**

**En la parte sur del área de Plan Parcial se ubica la zona habitacional antigua, que presenta una retícula irregular y secciones viales angostas.**

**Todas estas zonas habitacionales satisfacen sus necesidades de comercio y servicios, principalmente en el corredor urbano de la vía López Portillo, el cual es de carácter regional, ya que ofrece el servicio no sólo a los residentes de la zona y el municipio, sino también a la población de los municipios aledaños.**

**El Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila de Zaragoza sujeta a la zona del Plan Parcial a la elaboración de un Plan o Proyecto Especifico en el que se establezca la normatividad urbana idónea para su incorporación planeada y ordenada al proceso de crecimiento que se produce en el Municipio de Coahuila de Zaragoza.**

**En su entorno, el Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila de Zaragoza mantiene usos habitacionales y densidades medias y altas considera de manera adicional un centro urbano en su colindancia poniente y una zona de equipamiento educativo en su zona oriente. En las vialidades periféricas oriente, norte y poniente se plantean corredores urbanos.**

**Al interior del predio el Proyecto del Plan Parcial debe considerar entre sus usos de acuerdo al Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila de Zaragoza: corredores urbanos, vivienda, parque urbano, centro cívico e instalación de jardines.**

- Tenencia de la Tierra.

Para lograr un ordenamiento territorial que responda a las necesidades en estructura urbana, es necesario programar una ocupación legal y planificada de los espacios físicos para la urbanización o asentamientos humanos, que en materia de tenencia presentan los suelos de propiedad ejidal o federal.

En este aspecto, en el municipio de Coahuila de Zaragoza no se tienen grandes problemas de irregularidad o invasión de dichas zonas. Sin embargo, sobre la tenencia de la tierra existen situaciones que deben resolverse para evitar conflictos sociales y la creación de asentamientos irregulares, sobre todo en grandes predios de propiedad ejidal o federal los cuales (ejidales) han entrado en un mercado inmobiliario formal e informal.

En el municipio se tiene una superficie de 937 has. de suelo ejidal, de las cuales el ejido urbano de San Francisco Coahuila de Zaragoza abarca una superficie estimada entre 168.97 a 170.17 has, que representan el 18.03% de la superficie ejidal.

### **2.2.2 Equipamiento.**

En el municipio de Coahuila de Zaragoza se observa un acelerado crecimiento urbano y su rápida transformación del territorio en las últimas décadas ha sido originada principalmente por la conformación de un número importante de unidades habitacionales que han dado lugar a

importantes incrementos de servicios básicos de equipamiento como el de educación, salud, abasto, recreación y deporte, entre otros.

El área de influencia inmediata a la zona del Plan Parcial presenta grandes déficits en cuanto a la dotación de equipamiento, ya sea en los rubros de educación, cultura, salud, recreación y deporte, abasto y comercio, entre otros.

Por otra parte, y de acuerdo a la jerarquía que se tiene establecida para el municipio de Coacalco y la cual es de nivel de servicios de carácter regional, (con base en el sistema normativo de equipamiento urbano. SEDUE,1982), el municipio presenta déficits de servicios de equipamiento en la mayor parte de los subsistemas.

### **2.2.3 Vivienda**

Al municipio de Coacalco se le ha considerado como uno de los mejores en cuanto a la calidad de vida, considerando en este caso a la vivienda como uno de los principales elementos o variables que se utilizan para medir este indicador.

Para contrarrestar la irregularidad y conservar o mejorar la calidad de vida existente en el municipio, se deberán prever usos del suelo de media y alta densidad, los cuales permitan la edificación de conjuntos habitacionales, a efecto de captar las promociones disponibles del FOVI e INFONAVIT y que a su vez permitan la edificación de obras de equipamiento, infraestructura y vialidad y el aprovechamiento financiero de las zonas remanentes.

**El entorno del área de estudio está referida a la vivienda de interés social, se localiza prácticamente en toda la zona al norte de la vía López Portillo, la cual a pesar de contar con todos los servicios, se requiere de acciones de conservación y mejoramiento, debido a la sensible disminución del poder adquisitivo de la población trabajadora de la zona.**

Asimismo, se estima que el 84.3% de la población municipal habita en vivienda propia y el resto de la población renta. Del total de la vivienda existente, más del 97% de estas cuentan con los servicios básicos de agua potable, drenaje, energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación.

### **2.2.4 Imagen Urbana**

El área urbana inmediata a la zona de Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco carece de elementos significativos que permitan realizar un análisis de imagen urbana, por lo que el análisis sólo estará referido a los siguientes elementos y áreas que integran el territorio.

En cuanto a la definición de los distritos, en el municipio de Coacalco se identifican dos grandes extensiones territoriales, de la cual el área de estudio se ubica en el distrito norte, zona 8, diferenciado este por la división que tiene con el resto del municipio por la vía López Portillo.

- **Elementos generales que conforman la imagen urbana**
- ▲ **Nodos: En la zona inmediata al área de estudio se identifican como puntos de reunión de la población, los paraderos ubicados a un costado de la vía López portillo.**

- ▲ **Sendas:** Están definidas por la estructura vial de tipo lineal, destacando la vía López Portillo, ya que además de que permite diferenciar al municipio en dos zonas, también concentra las principales actividades comerciales y de servicios del municipio.

Es importante mencionar que en el caso de los elementos existentes sobre esta senda, existe un alto grado de contaminación visual, ocasionada por la múltiple existencia de anuncios en la zona, así como una mezcla de usos incompatibles.

- ▲ **Bordes:** Se encuentran definidos por los elementos de tipo natural (barrancas, ríos, canales) y artificiales (vialidades), los cuales permiten delimitar zonas diferentes entre sí.

En cuanto a los elementos de tipo natural, destaca el Dren Cartagena, en la parte norte del municipio, cruzándolo de oriente a poniente, paralelo a la vía López Portillo, canalizado en un 90% en forma natural a cielo abierto.

Respecto a los elementos de tipo artificial se encuentra la vía López Portillo, permitiendo delimitar en dos áreas urbanas al municipio, diferenciadas por la tipología de la vivienda existente en la zona.

La primera, ubicada al sur del municipio, representa la zona antigua, mientras que la zona urbana norte, representa el área de reciente creación, en la cual se están desarrollando en mayor medida las zonas habitacionales, y en la que se encuentra la zona de Plan Parcial.

- ▲ **Puntos de Referencia:** Entre los elementos visuales predominantes en la zona de Plan Parcial, se encuentra un cárcamo de bombeo con capacidad de 2000 m<sup>3</sup>. Se ubica en el sur del ejido de San Francisco Coacalco.

## 2.3. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

### 2.3.1. Agua Potable

El sistema de dotación de agua potable en la zona de Plan Parcial de San Francisco Coacalco, se ofrece a partir del organismo municipal por parte del Ayuntamiento, cuya **distribución se realiza a partir de redes primarias derivadas de 20 pozos, y de los cuales su volumen es de aproximadamente 90,617,298 litros por día.**

De acuerdo a las estimaciones realizadas por el COESPO y con base en los datos del INEGI, en el municipio se tiene un déficit de tan sólo el 1.34%.

El Plan de Desarrollo Municipal 1997-2000 establece que prácticamente no existen déficits en la zona, ya que se cuenta con una cobertura del 99% de las viviendas del municipio.

La solución que se tiene considerada para resolver este problema a nivel municipal, es la construcción de la infraestructura necesaria que permita obtener agua del sistema Cutzamala.

**Para la zona donde se ubica el área de Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco, la dotación del servicio de agua potable se prevé de acuerdo al Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco a través de los seis pozos profundos, los cuales son municipales y permiten la facilidad de fomentar y aprovechar antiguos pozos agrícolas.**

### **2.3.2. Drenaje**

El sistema de drenaje y alcantarillado existente en el área inmediata a la zona de Plan Parcial, al igual que el sistema de agua potable, **no presenta problemas debido a que la topografía de la zona permite la introducción de las redes, así como la conducción de las aguas residuales captadas.**

El sistema de drenaje aún cuando no es eficiente en su totalidad, origina problemas de contaminación, ya que **tienen como eje de desagüe el dren Cartagena**, lo que origina la contaminación del subsuelo de la zona, el cual sirve como recarga de los mantos acuíferos para los pozos existentes en el municipio.

La zona norte del municipio, en la cual se ubica la zona del ejido de San Francisco, se localizan cárcamos de bombeo que presentan algunos problemas debido a la falta de mantenimiento, pero referido a lo que es la disposición de los residuos líquidos, se cuenta con una red que cubre a toda la zona y la cual desemboca en el dren Cartagena.

### **2.3.3. Energía Eléctrica y Alumbrado Público.**

El suministro de energía eléctrica, tanto para el sistema de alumbrado público, como para el servicio particular, es proporcionado por la Compañía de Luz y Fuerza del Centro.

De acuerdo con información del INEGI, el 99% de las viviendas disponen del servicio de energía eléctrica.

Este sistema presenta problemas en cuanto a sus condiciones físicas, debido a la falta de mantenimiento de la red, lo que ocasiona a su vez problemas por la variación del voltaje.

En cuanto al servicio de **alumbrado público, Este se encuentra cubierto en un 40 ó 50%**, sin embargo la falta de mantenimiento al sistema, ha ocasionado que este servicio se ofrezca de manera parcial.

El tipo de alumbrado que se tiene es principalmente de vapor de mercurio y algunas lámparas son de vapor de sodio. El mayor problema que se presenta en este rubro está referido a que este servicio con mucha frecuencia es sujeto de vandalismo, lo que ocasiona que el alumbrado público presente grandes déficits.

### **2.3.4. Gasoductos.**

En la zona sur del ejido de San Francisco, en dirección oriente – poniente, se localizan dos líneas de conducción de productos flamables (gas) y que no se utilizan dentro del territorio, ya que en prácticamente todo el municipio se cuenta con un sistema de distribución de gas doméstico a través de pipas y autobuses de carga.

- 3.1 AGUA POTABLE
- 3.2 DRENAJE
- 3.3 ENERGIA ELECTRICA
- 3.4 GASODUCTOS

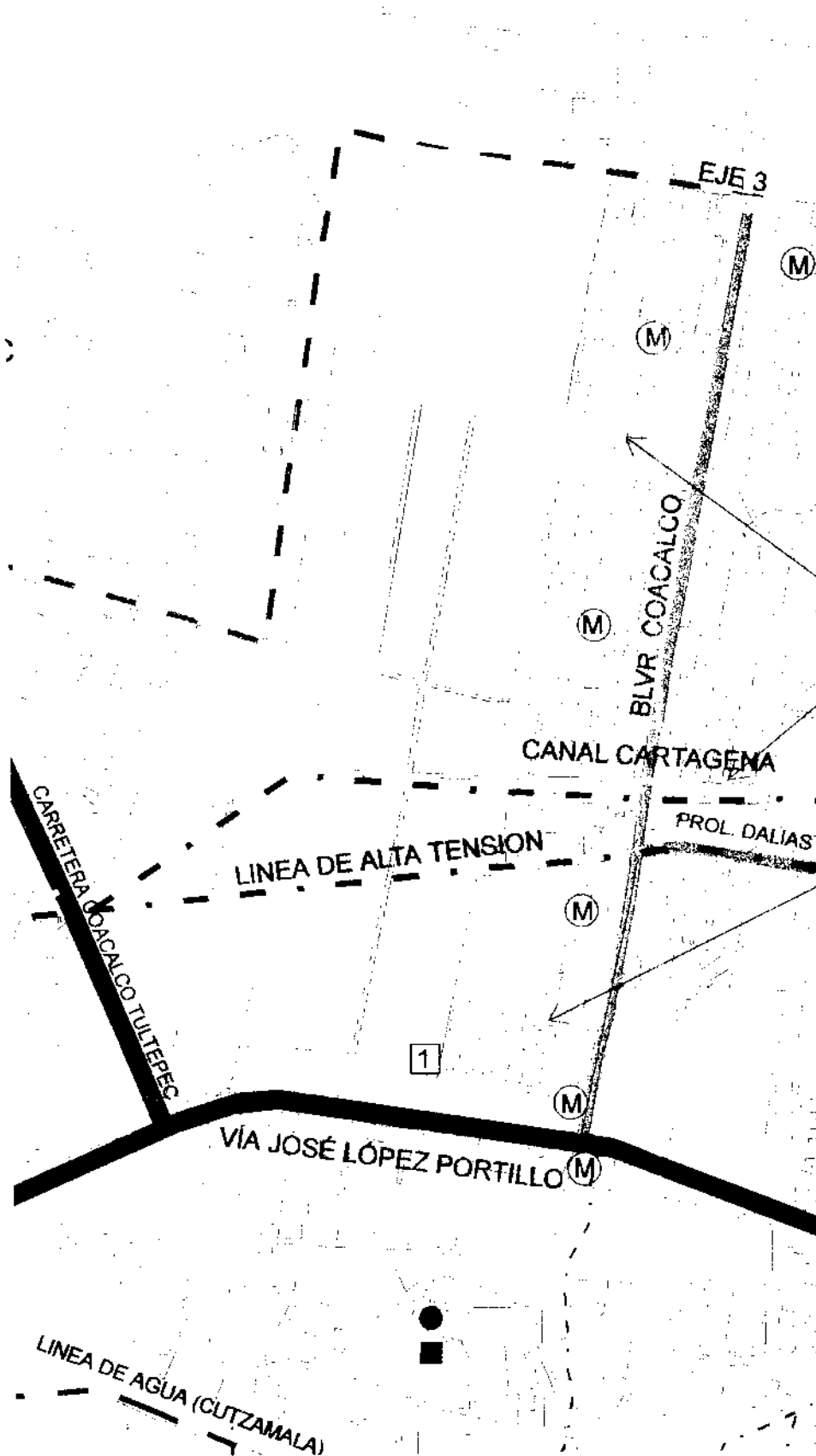
**SIMBOLOGIA BASICA**

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIADAD REGIONAL
- ▬ VALIADAD PRIMARIA
- ▬ LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▬ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO
- Ⓜ POZO PROFUNDO MUNICIPAL
- 1 PLANTA DE BOMBEO
- ▬ LINEA DE AGUA (MACROCIRCUITO)
- - - ARROYOS TEMPORALES
- CANAL
- ZONAS CON SERVICIO DE INFRAESTRUCTURA

LA PROBLEMÁTICA QUE SE PRESENTA EN MATERIA DE AGUA POTABLE ESTA REFERIDA A LA DEFINICION DEL SERVICIO, YA QUE SE PRESENTA DE MANERA PARCIAL

EL SISTEMA DE DRENAJE ORIGINA GRANDES PROBLEMAS DE CONTAMINACION, YA QUE TIENE COMO DESAGUE EL DREN CARTAGENA

LA RED DE ENERGIA ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO PRESENTA PROBLEMAS DE MANTENIMIENTO



**2. DIAGNÓSTICO.**  
**2.4 Vialidad.****VIALIDAD****2.4 VIALIDAD****2.4.1 Vialidad Regional**

El sistema vial del municipio de Coacalco se encuentra estructurado a partir de la vialidad regional López Portillo, misma que divide al municipio en dos secciones. Sobre esta vía se generan grandes problemas de circulación y congestionamiento vehicular.

La vía López Portillo cruza al municipio en sentido oriente-poniente (y viceversa) en los límites con Tultitlán y Tultepec. Presenta diferentes secciones que obstaculizan el flujo continuo del transporte público y privado. Asimismo su circulación se ve afectada por la existencia de múltiples semáforos que limitan la circulación continua y permanente, así como por la utilización de los carriles laterales por parte de los locales comerciales y de servicios instalados a lo largo de esta vía.

Con relación al área de estudio, esta vialidad a la fecha es el eje estructurador al que se conecta el predio del ejido de San Francisco, lo que implicará de acuerdo al Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, desarrollar otras vialidades alternas paralelas a la vía López Portillo. Estas de carácter primario se consideran en dicho Plan Estratégico definiendo su sección y se explican en el apartado siguiente.

**2.4.2. Vialidad Primaria**

**La estructura vial primaria del área inmediata a la zona del ejido de San Francisco está constituida por las vialidades que permiten articular a las distintas colonias y fraccionamientos que permiten el acceso a las mismas.**

El sistema vial primario del municipio presenta grandes problemas urbanos, ya que no se tiene conformado un verdadero sistema vial que permita estructurar a todo el municipio, ya que la única finalidad de estas es dar salida de las zonas habitacionales hacia la vía López Portillo.

Esta carencia impide el establecimiento de relaciones funcionales adecuadas entre las distintas zonas urbanas, así como una adecuada integración oriente-poniente y norte-sur.

**Para el caso específico de las vialidades que presentan una relación directa con el ejido de San Francisco Coacalco, se encuentran constituidas por las siguientes:**

- **Av. Zarzaparrillas:** Vialidad pavimentada. En el tramo de la Av. López Portillo a la Av. Dalias, cuenta con una sección de 20.00 mts. En el tramo de la Av. Dalias al Eje 3, presenta una sección de 12 mts. Este cambio de secciones afecta la velocidad de desplazamiento de los vehículos, provocando congestionamiento vial, así como accidentes de tránsito.

**A su vez, esta vialidad se integra a una de carácter regional (vía López Portillo).**

- **Eje 3 o Juan José Ruiz Gómez:** Esta vialidad delimita a la zona de estudio de oriente a poniente con el municipio de Tultitlán. El Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco preve la ampliación de su sección y su continuación en el entorno del área de estudio como eje alternativo oriente – poniente.

(Vialidad pavimentada en su tramo de Zarzaparrillas – Istmo y presenta una sección de 20 metros. A lo largo de esta vialidad se observa la utilización del arroyo de la vialidad como estacionamiento de los locales comerciales y de servicios establecidos en la zona. Lo anterior ocasiona grandes congestionamientos vehiculares), además se hace necesaria su prolongación, en sentido oriente – poniente, así como la ampliación de su sección, ya que funcionaría como una vía alterna a la López Portillo.

- **Transmetropolitano o dren Cartagena:** Este es un derecho de vía federal que se ha mantenido debido a la presencia del dren Cartagena y a las líneas de alta tensión.

Presenta algunos tramos que han sido pavimentados, preservando secciones variables entre 65 y 100 mts. Por lo tanto se requiere preservar los derechos de vía de dicha vialidad, con la finalidad de que en un futuro se convierta en una posible alternativa de vialidad paralela a la Av. López portillo.

**De manera general, la red vial primaria se encuentra saturada, originado por la subutilización de vialidades de carácter secundario.**

**Los planteamientos viales en el contexto y al interior del predio estarán en función del proyecto que se defina, sin embargo deberán considerar los ejes primarios y secundarios de carácter ortogonal previamente establecidos en el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco.**

#### **2.4.3. Vialidad Secundaria**

Las vialidades secundarias de la zona de Plan Parcial son todas aquellas que permiten la relación interna entre distintas colonias y fraccionamientos, por lo que estas se encuentran conectadas a la vialidad primaria para dar servicio directo al resto de las zonas del municipio.

Asimismo, esta estructura vial **presenta un patrón ortogonal en lo que es la zona norte (área inmediata al ejido de San Francisco).**

**En cuanto a las condiciones físicas de las vialidades secundarias, estas son buenas, ya que no presentan un elevado flujo vehicular, además de que se encuentran pavimentadas la mayoría de ellas. Por otra parte, algunas no cuentan con una sección vial que permita utilizarlas de manera alterna a las vialidades primarias.**

#### **2.4.4. Restricciones.**

Las restricciones que se tienen definidas por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, y que impactan de manera directa en el ejido de San Francisco, son las siguientes:

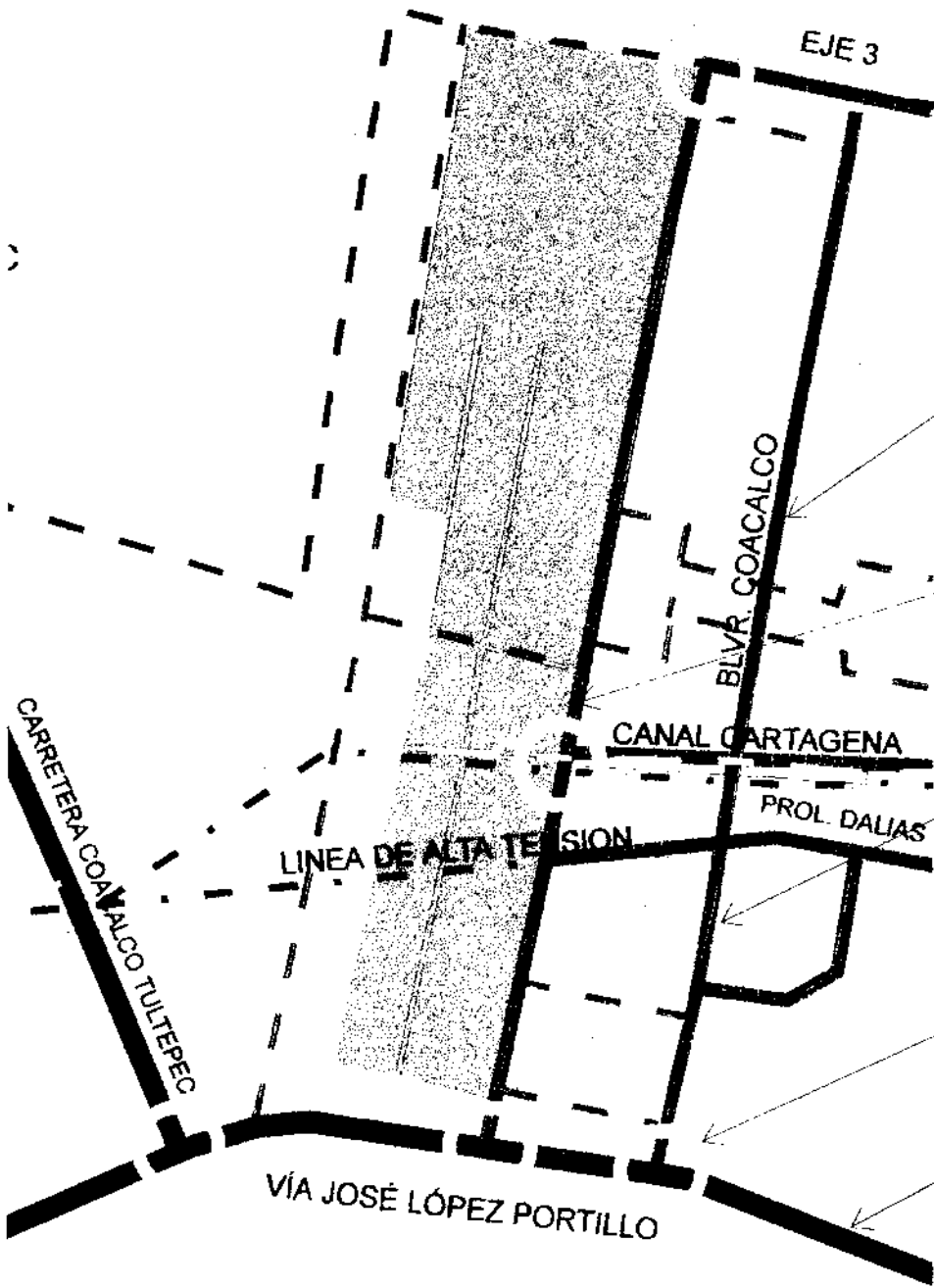
- Transmetropolitano o Dren Cartagena con una sección de 100 m.
- Prolongación del Eje 3 con una sección de 26.50 m.
- Prolongación de la vialidad Dalías con una sección de 65 m por la existencia de líneas de energía eléctrica.
- Prolongación de las calles de Orquídeas y Narcisos con una sección de 27 m.
- Prolongación de la calle Hacienda de las Rosas con una sección de 27 m.
- Construcción de la vialidad sin nombre al poniente del ejido con una sección de 27 m.
- Ampliación de la Av. Zarzaparrillas con una sección de 27 m.
- Línea eléctrica con una sección de 30 m, en diagonal con dirección surponiente-nororiente hasta el Dren Cartagena.
- Ducto petroquímico con una sección de 18 m sobre la calle Carril del Ejido.
- Canal con una sección de 5 m, que se desarrolla de norte a sur del Dren de Cartagena a la calle carril del Ejido.



- 4.1 VIALIDAD REGIONAL
- 4.2 VIALIDAD PRIMARIA
- 4.3 VIALIDAD SECUNDARIA

**SIMBOLOGIA BASICA**

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VIALIDAD REGIONAL
- ▬ VIALIDAD PRIMARIA
- ▬ VIALIDAD SECUNDARIA
- ▬ LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▬ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO COACALCO
- NODO VIAL



LA VIALIDAD PRIMARIA SE ENCUENTRA CONSTITUIDA POR LAS AVENIDAS DE ACCESO A LOS DISTINTOS FRACCIONAMIENTOS QUE INTEGRAN LA ZONA

LA REDUCCION DE LA SECCION DE LA VIALIDAD ORIGINA PROBLEMAS DE TRANSITO VEHICULAR

LA RED VIAL PRIMARIA SE ENCUENTRA SATURADA, ORIGINADO POR LA SUBUTILIZACION DE VIALIDADES DE CARACTER SECUNDARIO

LOS NODOS VIALES SE GENERAN POR LA OCUPACION DE CARRILES LATERALES PARA EL TRANSPORTE PUBLICOS DE PASAJEROS

EL SISTEMA VIAL DEL MUNICIPIO DE COACALCO SE ESTRUCTURA A PARTIR DE LA VIALIDAD REGIONAL LOPEZ PORTILLO



LINEA DE AGUA (CUTZAMALA)



**2. DIAGNÓSTICO.**  
**2.5 Resumen de la Situación Actual.**

**RESUMEN DE LA SITUACIÓN  
ACTUAL**

**2.5. RESUMEN DE LA SITUACION ACTUAL.**

1. Ante el acelerado crecimiento urbano que está presentando el municipio de Coacalco, este se ha convertido en un municipio urbano, desplazando a la actividad agrícola.
2. Las aguas de los grandes escurrimientos naturales que bajan de la Sierra de Guadalupe hasta su intersección con el Dren Cartagena, son contaminadas por las descargas que este presenta durante su trayecto, situación que no limita la incorporación del ejido de San Francisco al desarrollo urbano.
3. **El perfil topográfico del municipio de Coacalco ha permitido definir que la zona de Plan Parcial del ejido de San Francisco presente una alta aptitud hacia los asentamientos humanos, además de que no presentará problemas técnicos para la introducción de servicios públicos de infraestructura.**
4. **El acelerado crecimiento urbano del municipio de Coacalco ha definido que dada la cercanía de grandes conjuntos habitacionales hacia el ejido de San Francisco Coacalco, este presente una vocación eminentemente urbana.**
5. En el ejido de San Francisco existen zonas de riesgo ocasionadas por el paso del canal Cartagena y de las líneas de alta tensión, por lo que es imprescindible la preservación de su restricción, dada la vocación de la zona a incorporarse al desarrollo urbano.
6. El crecimiento urbano que se ha originado en esta zona ha tomado como elementos principales de desarrollo la vía López Portillo.
7. Las zonas aptas al desarrollo urbano se conforman por las áreas ocupadas por los usos urbanos, así como los grandes baldíos que se encuentran en torno a estas zonas habitacionales, como lo es el caso del ejido de San Francisco Coacalco.
8. Las zonas no aptas al desarrollo urbano del municipio la ocupan las áreas montañosas del municipio, destinadas a reserva ecológica y que corresponden al Parque Nacional Sierra de Guadalupe, considerada como zona no urbanizable.
9. Coacalco es uno de los municipios del estado de México en experimentar un acelerado proceso de urbanización. El proceso de urbanización se inició en la década de los sesentas, al autorizarse fraccionamientos habitacionales como Villa de las Flores y José María Morelos (colindantes con el ejido de San Francisco Coacalco).
10. **Actualmente este proceso se está presentando, originando cambios en los usos del suelo de agrícolas a urbanos, sobre suelos de tenencia ejidal y comunal.**
11. **Se debe crecer de manera planificada, en aquellas zonas que por sus características presenten condiciones aptas para urbanizarse.**

12. Los usos actuales del suelo del área de estudio previstos en el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco consideran: corredor urbano, vivienda, parque urbano, centro cívico e instalaciones deportivas. Sin definir zonas específicas, estas se darán a partir de las normas, lineamientos y proyectos específicos que se desarrollen al respecto.
13. La zona de Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco se encuentra estructurada a través de una vialidad de carácter regional, que es la vía José López Portillo.
14. La zona habitacional actual inmediata al ejido de San Francisco, se ubica al norte de la vía López Portillo, está integrada por los fraccionamientos desarrollados a partir de la década de los sesentas.
15. La tipología de la vivienda existente en la zona aledaña al Plan Parcial del ejido de San Francisco, presenta características similares, referida a la vivienda de interés social.
16. En el rubro de equipamiento, la población se desplaza para satisfacer sus demandas hacia otros puntos del propio municipio o hacia el Distrito federal. El actual PCPE de Coacalco prevé un centro urbano y una zona de equipamiento educativo en el entorno del área de estudio.
17. La problemática que se presenta en la zona en materia de agua potable está referida a la deficiencia del servicio, ya que este se presta de manera parcial, además de que las condiciones físicas de la red no permiten ofrecer una cobertura adecuada.
18. El sistema de drenaje origina grandes problemas de contaminación, ya que tienen como eje de desagüe el dren Cartagena.
19. El sistema de energía eléctrica presenta problemas en cuanto a sus condiciones físicas, debido a la falta de mantenimiento de la red, lo que ocasiona a su vez problemas por la variación del voltaje.
20. El sistema vial del municipio de Coacalco se encuentra estructurado a partir de la vialidad regional López Portillo, sobre la que se generan grandes problemas de circulación y congestión vehicular.
21. El sistema vial primario presenta grandes problemas, ya que no se tiene conformado un sistema vial que permita estructurar a todas las zonas del municipio, ya que la única salida de las zonas habitacionales se realiza hacia la vía López Portillo.
22. La red vial primaria se encuentra saturada, originada por la subutilización de vialidades de carácter secundario.

- 3/1. Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Cuacaleo.
- 3/2. Estrategia General.
- 3/3. Objetivos y Políticas.
- 3/4. Estructura Urbana Prevista
- 3/5. Normas

# ESTRATEGIA.

3



**3 ESTRATEGIA.**  
*3.1 Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila.*

## CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE COACALCO

### 3.1.- CONDICIONANTES DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE COACALCO (PCPE).

Para efectos del presente Plan Parcial se destacan en este apartado aquellos señalamientos referidos expresamente al predio denominado "Ejido de San Francisco Coahuila" así como aquellos que no siendo específicos, le competen por sus características y potencialidades.

Asimismo, en un recuadro al final de cada subcapítulo, se establecen las implicaciones que estos señalamientos tienen en el presente Plan Parcial.

#### 3.1.1.- Lineamientos de niveles superiores de planeación.

En este apartado el Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila señala que de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, se establece para la zona donde se ubica Coahuila, una **política** de "Consolidación del desarrollo urbano" que incluye, entre otros lineamientos, la definición de usos del suelo adecuados para la ejecución de fraccionamientos de lotes sin servicios, lotes con servicios y vivienda de interés social, con un mínimo del 60% de la tierra con densidades adecuadas para este tipo de desarrollos.

Dentro del Sistema de Ciudades, Coahuila se define como Centro de Servicios Municipales.

**El Ejido de San Francisco coadyuvará al cumplimiento de la función encomendada a Coahuila como Centro de Servicios Municipales, al contemplar dentro de éste, equipamientos y servicios de cobertura mayor a la de su entorno inmediato.**

#### 3.1.2.- Objetivos generales.

Dentro de éstos destacan los relativos a Población y Crecimiento, y a Usos del Suelo y Vivienda, que señalan para el Centro de Población Estratégico:

- Orientar un crecimiento urbano congruente en función del espacio disponible y la infraestructura, fundamentalmente el agua potable.
- Ocupar programadamente los baldíos urbanos con usos y densidades condicionadas a la factibilidad de servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura.
- Integrar usos del suelo para subcentros, parques urbanos, educación, comercio y servicios en proporción adecuada a la vocación habitacional del suelo en la localidad.

**En el Ejido de San Francisco Coacalco se cumplen los objetivos descritos, en tanto es un suelo disponible, con vocación habitacional, en el que antes de la aprobación del desarrollo se deberá contar con los dictámenes que garanticen la factibilidad de los servicios. De la misma manera la densidad habitacional que prevea el Plan Parcial hará posible el autofinanciamiento de la infraestructura, y en general la mezcla de usos del suelo dentro del Ejido permitirá su viabilidad financiera.**

### **3.1.3. Tesis Generales.**

Resaltan las correspondientes a Vialidad, Usos del Suelo, Vivienda y Crecimiento físico; entre otras, las de :

- Complementar la vialidad principal José López Portillo con una nueva vialidad primaria.
- Ocupar programadamente los baldíos urbanos con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y sur del centro de población.

**El desarrollo del predio, requerirá necesariamente de adecuar las vialidades que faciliten el tránsito vehicular, tanto del interior del predio como de aquellas que le comuniquen con el resto del centro de población.**

### **3.1.4.- Elementos Estratégicos de Desarrollo.**

En materia de usos del suelo y vivienda se señala entre otros, el definir con claridad los escenarios factibles de construcción de vivienda de acuerdo a los baldíos identificados, la factibilidad de servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura.

En cuanto a vialidad se precisan los siguientes:

- Construir la vialidad regional Ote.-Pte. sobre el Dren Cartagena como par vial a la vialidad López Portillo.<sup>1</sup>
- Construir un eje vial Nte.-Sur en la colindancia poniente del ejido San Francisco Coacalco.
- Dar continuidad vial a los distritos habitacionales de la zona norte:

<sup>1</sup> De acuerdo al Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco y al Proyecto de Programa de Ordenación de la zona metropolitana del Valle de México elaborado por la SEDESOL, el GEM y el DDF entre otros, se prevé esta vialidad como "par" de la vía JLP. Sin embargo la CNA ha externado opiniones sobre otros casos de grandes canales o drenes a cielo abierto de no embovedar sólo confinar (bordes) ; sanear y si es factible hacer vialidades parciales al dren. En el caso del dren Cartagena en tramos embovedados en este y otros municipios se tiene la experiencia de que los derechos de vía se encuentran INVADIDOS, dejando inclusive secciones mínimas del cause.

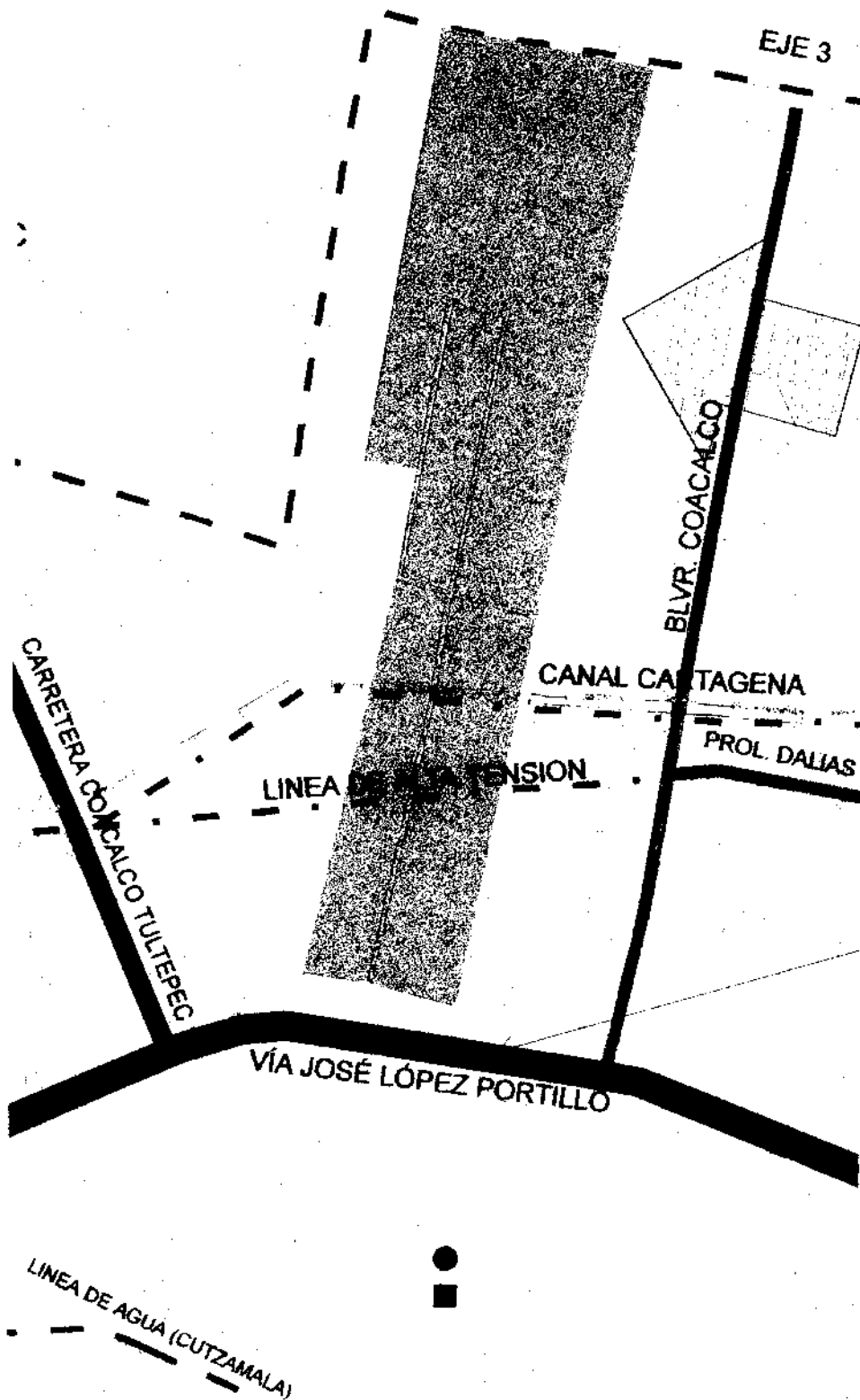
### 1.3 TESIS GENERALES

#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIDAD REGIONAL
- ▬ VALIDAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▨ ZONA NORMADA DEL EIDO DE SAN FCO. COACALCO

OCUPAR PROGRAMADAMENTE LOS BALDIOS CON FACTIBILIDAD DE SERVICIOS Y AUTOFINANCIAMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA

COMPLEMENTAR LA VALIDAD JOSE LOPEZ PORTILLO CON UN PAR VIAL





**3. ESTRATEGIA.**  
**3.1. Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila de Zaragoza.**

**CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE COACALCO**

- ✓ De Ote.-Pte., Eje 3, Dalias y Hacienda de las Rosas.
- ✓ De Nte.-Sur, Prolongación Av. de los trabajadores y ampliación de la sección de la vialidad Zarzaparrillas.

Por lo que respecta al equipamiento se menciona la construcción del parque recreativo al norte (ejido San Francisco Coahuila de Zaragoza).

**De igual manera, el dictamen de incorporación e impacto vial correspondiente al desarrollo del predio determinará las características, proporciones y secciones del proyecto aún cuando las determinaciones ya plasmadas en el PCPE definen aquellas vialidades que se consideran tanto en el entorno como a través del predio. Adicionalmente se considerarán aquellas que se derivan del proyecto específico siempre integrándose al marco vial de referencia.**

**En cuanto al Parque Urbano, la Dirección General de Desarrollo Urbano, ha normado las dimensiones que deberán preverse dentro del Ejido.**

**3.1.5.- Proyectos/Programas Prioritarios.**

Dentro del PCPE de Coahuila de Zaragoza destaca lo referido específicamente al Proyecto Especial/Plan Parcial Ejido San Francisco Coahuila de Zaragoza, que cita textualmente:

- Se considera el proyecto inmobiliario y de desarrollo más importante en la zona.
- El planteamiento del proyecto considera que en sus usos del suelo se deben de prever los de parque urbano de alcance regional prioritariamente, corredores urbanos y de servicios sobre sus vialidades primarias, instalaciones deportivas, un centro cívico administrativo alternativo, y una parte de vivienda de alta y/o media densidad y usos compatibles.
- El mecanismo financiero/inmobiliario debe observar la participación del sector privado, los ejidatarios, el municipio y el Gobierno del Estado de México, organizados como grupo promotor inmobiliario (fideicomiso) para hacer factible un proyecto de etapas a partir de la participación del capital privado y la autorización del suelo también en fases.
- A partir del proyecto "consensado" (elaborado por el sector privado o el Gobierno del Estado de México o inclusive el Municipal) y la expedición de los permisos de la 1ª. fase (corredor urbano), el municipio podrá acceder a la propiedad del suelo para el parque urbano; en una 2ª. fase se podrían llevar a cabo los programas de vivienda y usos comerciales de beneficio a los ejidatarios (además del beneficio de la venta del suelo en etapas).



- La elaboración del proyecto específico y el mecanismo inmobiliario son condición y detonante del programa.

Los usos aquí señalados serán los que conformen la zonificación del Ejido, ya sea de manera explícita como tales, o bien, contemplados dentro de las previsiones que la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México señala como obligatorias por la construcción de desarrollos habitacionales.

En cuanto al mecanismo financiero/inmobiliario descrito por el PCPE, éste se entiende como una entre otras posibilidades de instrumentación para el aprovechamiento del predio. La situación real indica que aproximadamente el 85% del predio fue adquirida por particulares con el objeto de desarrollarla, y que el resto quedó en manos de ejidatarios quienes decidirán posteriormente el mecanismo para su aprovechamiento.

En este sentido, El presente Plan Parcial establece la normatividad urbana para la porción del predio adquirida por los particulares.

Sin embargo los usos señalados por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco deberán atenderse de manera proporcional, para que las partes cumplan con las obligaciones correspondientes en el momento de desarrollar el área de su interés.

De igual forma sucede con las "fases" para su realización, las cuales serán determinadas por los interesados de acuerdo a sus expectativas y a los programas que elaboren en este sentido, prevaleciendo la intención de que el municipio acceda a la propiedad del suelo para el Parque Urbano en la fase o etapa inicial de desarrollo.

### **3.1.6.- Objetivos particulares.**

En materia de suelo el PCPE señala:

- **Elaborar un plan parcial de la zona del ejido Coacalco con el fin de precisar las condiciones para su pleno aprovechamiento.**
- **Evitar el surgimiento de asentamientos humanos irregulares mediante la creación de fraccionamientos de vivienda de interés social y social progresiva, al alcance de la población de menores ingresos, complementándose con acciones de vigilancia para evitar la ocupación irregular de las zonas no urbanizables.**
- **Condicionar la apertura de suelo para usos urbanos, a la factibilidad de servicios e infraestructura, en especial a lo relativo a agua potable y vialidad.**

Por lo que respecta a equipamiento se indican los siguientes:

- **Equilibrar la dotación de los nuevos servicios de equipamiento, partiendo de la premisa de tener dos centros dominantes de concentración de población: la zona sur y la zona norte.**

- Consolidar las áreas destinadas a recreación: principalmente las relacionadas con áreas de ferias y exposiciones, cines, centros de espectáculos y fundamentalmente los destinados a áreas verdes, siendo estos últimos integradores del desarrollo urbano.

En cuanto a patrimonio e Imagen Urbana destacan los siguientes:

- Elevar la imagen del Dren Cartagena, considerado como borde natural paralelo a la vialidad José López Portillo y que a la fecha se identifica como el elemento urbano que deteriora el medio ambiente e imagen urbana de la zona norte del municipio.
- Equilibrar la imagen urbana del distrito urbano norte con la consolidación de áreas verdes tanto en vialidades como en espacios destinados para este fin.
- **Propiciar que el distrito identificado como Ejido de San Francisco Coacalco sea el punto de equilibrio que eleve la imagen urbana de la zona norte del territorio municipal, considerando aspectos ecológicos, con áreas densamente arboladas para fines de recreación, deporte, cultura, comercio, servicios y vivienda principalmente.**
- Implementar acciones de mejoramiento ambiental y de imagen urbana del Dren Cartagena, considerando el diseño urbano del mismo.

**El Plan Parcial considera la creación de fraccionamientos de interés social, coadyuva al equilibrio en la dotación de equipamiento, integrando el propio y los previstos en su entorno (centro urbano al poniente y equipamiento educativo al oriente, ambos colindantes al ejido), consolidará las áreas recreativas en cuanto a áreas verdes, elevará la imagen del Dren Cartagena atendiendo a lo que el correspondiente dictamen de impacto ambiental determine y mejorará la imagen urbana de la zona mediante la constitución de un Núcleo de Servicios.**

### **3.1.7.- Estructura Urbana Prevista.**

Dentro de la Estructura Urbana prevista el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco considera al ejido de San Francisco Coacalco con una superficie estimada de 168 has. obtenidas midiendo con planímetro sobre planos a escala 1:10,000. Dicha superficie representa de acuerdo al propio Plan, el 7.08% de la superficie urbana y el 4.6% de la superficie total municipal.

# 1.7 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

## SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIDAD REGIONAL
- ▬ VALIDAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▨ ZONA NORMADA DEL ENLDO DE SAN FCO. COACALCO

DONACION EN AREAS DE ALCANCE LOCAL A MANERA DE CENTROS VECINALES (LA DOSIFICACION DE LOS EQUIPAMIENTOS SE ACORDARA CON LAS AUTORIDADES MUNICIPALES)

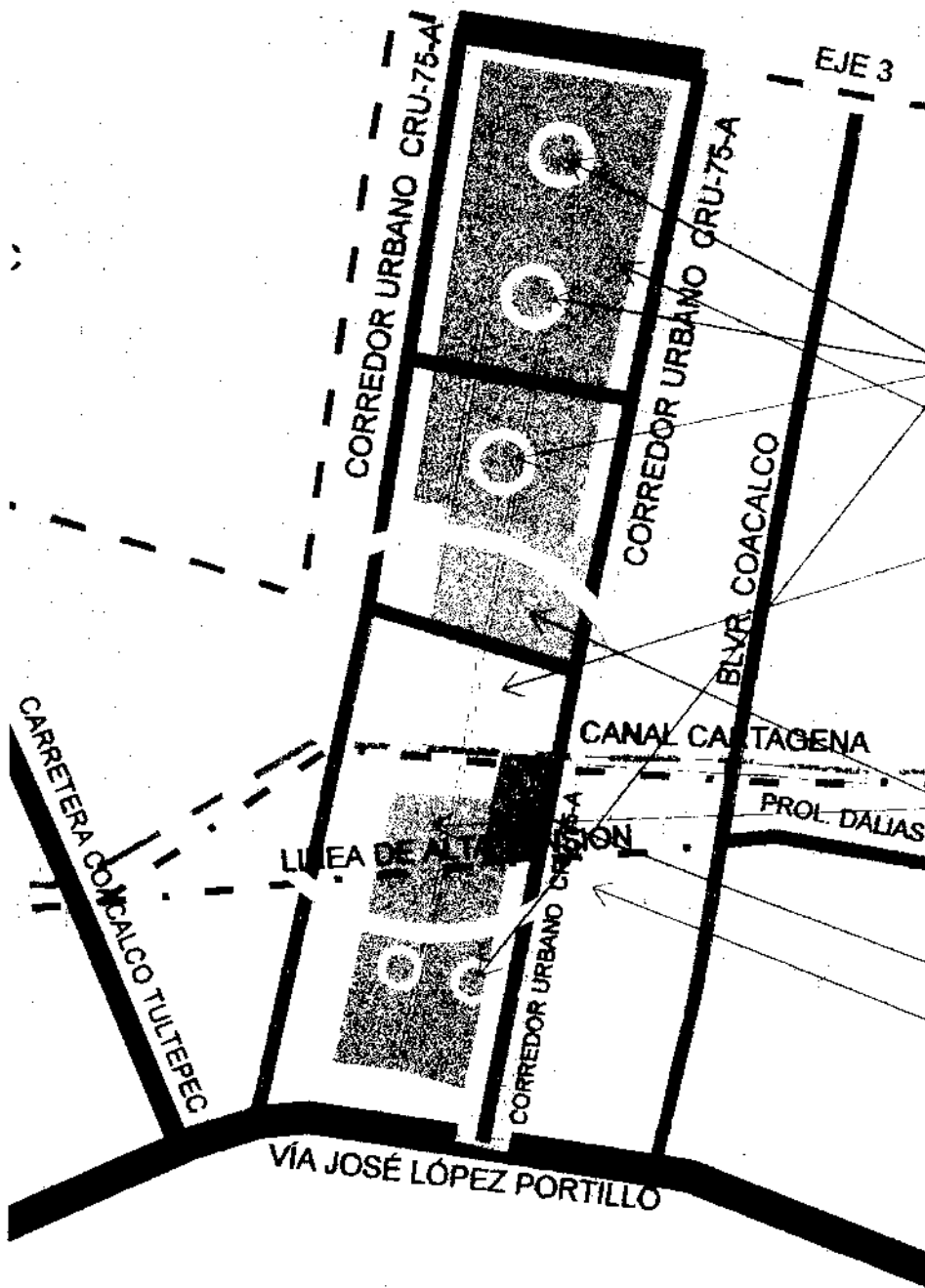
USO HABITACIONAL (133.33 VIV / HA)

PARQUE URBANO QUE ATIENDA LOS ASPECTOS RECREATIVOS Y AMBIENTALES

DONACION EN AREAS CONCENTRADAS (ZONAS DEPORTIVAS Y JUEGOS INFANTILES) TAMBIEN PODRAN UBICARSE AQUELLOS OTROS EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA REGIONAL QUE POR ACUERDO DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES Y POR REQUERIMIENTOS DE LA ZONA SE DECIDIAN PERMUTAR POR ALGUNOS EQUIPAMIENTOS DE COBERTURA LOCAL

CENTRO CMCO ADMINISTRATIVO ALTERNATIVO TIPO CROSA QUE BRINDE A LOS HABITANTES DE LA ZONA NOROESTE DEL MUNICIPIO ESTOS SERVICIOS DE MANERA DESCONCENTRADA

NUCLEO DE SERVICIOS



LINEA DE AGUA (CUTZAMALA)



**3. ESTRATEGIA.**  
**3.1 Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila de Zaragoza.**

**CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE COACALCO**

Las estimaciones del presente Plan Parcial en cuanto a la superficie que normará del ejido, medida por medios digitalizados arroja un resultado de 146 has. en números redondos, las cuales deberán precisarse en el momento de las autorizaciones correspondientes mediante los documentos jurídicos oficiales debidamente acreditados.

**3.1.8.- Clasificación de los Elementos Estructuradores.**

En este apartado es importante resaltar en el entorno del área de estudio, la previsión del PCPE en cuanto a un Centro Urbano Regional Metropolitano (CUR) de 69.3 has. localizado casi colindante al ejido de Coacalco, sobre la Vía López Portillo. Este Centro quedará sujeto a un uso del suelo intensivo, cuya área de influencia estará básicamente constituida por el propio Coacalco, el municipio de Tultitlán y por las áreas colindantes de Ecatepec.

Asimismo el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco prevé un centro urbano CU.83.A sobre la vialidad propuesta por el propio Plan en el lindero poniente del Ejido de San Francisco Coacalco y la calle denominada Carril del Ejido, al sur del predio.

Por otra parte, se prevé un área destinada a Centro Médico e instalaciones de salud y equipamiento compatible, en la esquina que forman la Av. Zarzaparrillas y la calle de Dalías frente al ejido de Coacalco, así como una terminal de transporte sobre la misma Zarzaparrillas antes de su entronque con el Eje 3.

En el rubro de Parques Urbanos se menciona que se considerará la constitución de un parque urbano de alcance regional en parte del ejido urbano San Francisco Coacalco.

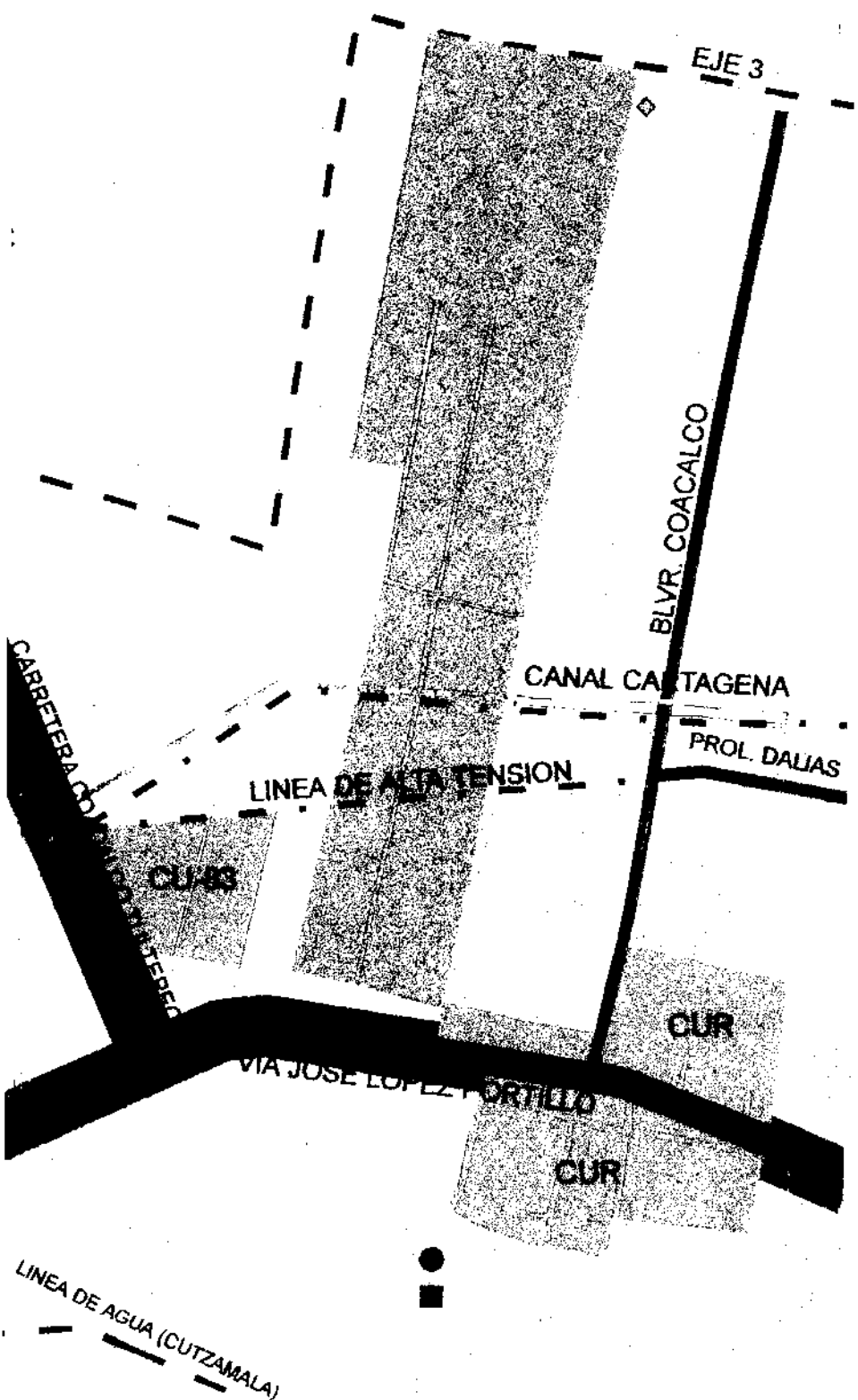
Dentro del Sistema Vial destaca para los propósitos del presente Plan Parcial, las vialidades primarias: Av. Zarzaparrillas, el Eje 3, el Transmetropolitano o Canal Cartagena y la Av. Dalías.

**El Núcleo de servicios previsto en el presente Plan Parcial, se sumará a los elementos estructuradores señalados por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, conformando una importante zona de alcance regional.**

### 1.8 CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VIALIDAD REGIONAL
- ▬ VIALIDAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▨ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO
- ◆ TERMINAL DE TRANSPORTE
- ▬ CORREDOR URBANO
- ▨ CUR CENTRO URBANO REGIONAL
- ▨ CU-83 CENTRO URBANO DENSIDAD 83 EQUIPAMIENTO





**3. ESTRATEGIA.**  
*3.1 Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila.*

**CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE COACALCO**

**3.1.9.- Líneas de Acción.**

En el rubro de suelo se indica el elaborar el plan parcial y los proyectos ejecutivos del ejido urbano de San Francisco Coahuila.

En cuanto al Drenaje y Alcantarillado se menciona el embovedamiento del Dren Cartagena, no sólo en el territorio municipal, sino en toda la región, el cual puede cumplir con una función adicional al utilizarse como una vía alterna a la vialidad López Portillo.

En materia de vialidad se tiene lo siguiente:

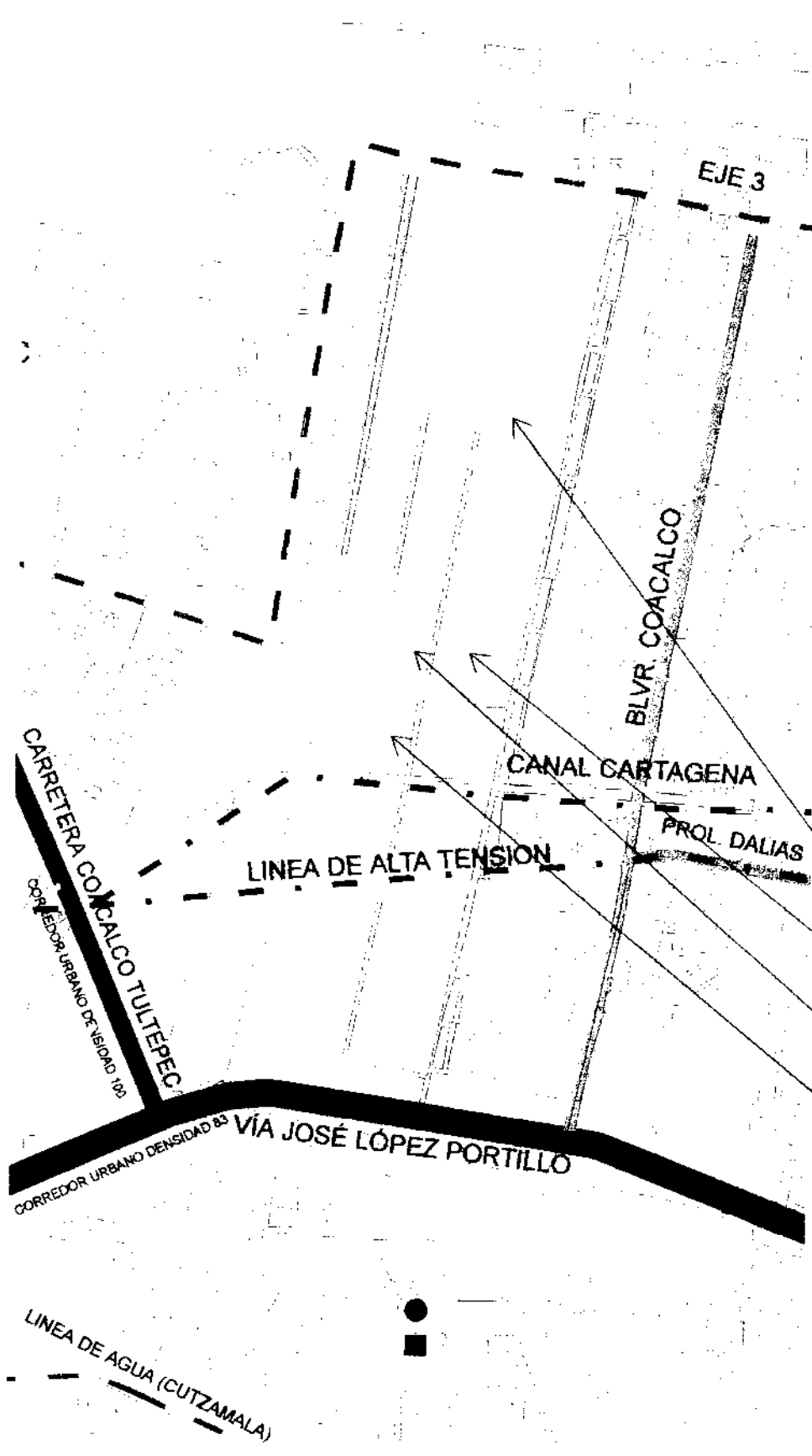
- Construcción de la vialidad primaria sin nombre al poniente del ejido de San Francisco Coahuila, en el tramo Av. López Portillo-Eje 3.
- Ampliación de la Av. Zarzaparrillas en el tramo Av. Dalías-Eje 3.
- Prolongación del Eje 3 en el tramo Av. Zarzaparrillas-límites del municipio de Coahuila y prever en coordinación con el municipio de Tultepec, su continuación hasta la carretera de cuota Atizapán-Venta de Carpio (proyecto).
- Prolongación de la calle Hacienda de las Rosas en el tramo camino a Tultepec y los límites del municipio de Coahuila y prever en coordinación con el municipio de Tultitlán, su continuación hasta la carretera de cuota Atizapán-Venta de Carpio (proyecto).
- Construcción de la vialidad Dren Cartagena en el tramo carretera de cuota Atizapán-Venta de Carpio (proyecto) a los límites del municipio de Coahuila en coordinación con el municipio de Tultitlán, y en el tramo límites con Tultitlán-Av. Zarzaparrillas.
- Prolongación de la vialidad Dalías en los tramos: Vialidad Santa Cecilia-Coahuila y los límites con Tultitlán-Av. Zarzaparrillas-Bivd. de las rosas-Eje 8-Av. Presidentes-límites del municipio de Coahuila y convenir con el municipio de Ecatepec su prolongación hasta la carretera de Atizapán-Venta de Carpio (proyecto).

En materia de vivienda se señala la promoción de vivienda social progresiva y de interés social en la reserva territorial patrimonial que se propone en la zona de proyecto especial: ejido urbano San Francisco Coahuila.

En cuanto a equipamiento urbano se menciona la construcción de canchas deportivas en el Centro Urbano del Ejido de Coahuila.

Por lo que a Corredores de Comercio y Servicios se refiere, el Plan señala al Eje 3 como uno de ellos.

# 1.9 LINEAS DE ACCION



## SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VIALIDAD REGIONAL
- ▬ VIALIDAD PRIMARIA
- ▬ LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▬ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO
- ▬ VIALIDAD
- ▬ CONSTRUCCION DE VIALIDAD PRIMARIA
- ▬ AMPLIACION DE VIALIDAD PRIMARIA
- ▬ PROLONGACION DE VIALIDAD PRIMARIA
- ▬ PROLONGACION DE VIALIDAD REGIONAL
- ▬ IMAGEN URBANA
- ▬ SENDEROS

PROMOCION DE VIVIENDA SOCIAL PROGRESIVA Y DE INTERES SOCIAL EN EL EJIDO URBANO DE SAN FRANCISCO COACALCO

ESTUDIO INTEGRAL PARA EL EJIDO CUYO CONCEPTO SERA EL DE CONSIDERARLO COMO PUNTO DE EQUILIBRIO VISUAL Y DE SERVICIOS

IDENTIFICACION DE RESERVA TERRITORIAL PARA DECENTRALIZAR NUEVOS MODULOS DE SERVICIOS PARA ESPACIOS ADMINISTRATIVOS

CONSTRUCCION DE CENTROS DEPORTIVOS EN EL CENTRO URBANO DEL EJIDO DE COACALCO

**3. ESTRATEGIA.****3.1 Condicionantes del Plan de Centro de Población Estratégico de Coahuila.****CONDICIONANTES DEL PLAN DE CENTRO DE POBLACIÓN ESTRATÉGICO DE COACALCO**

En el rubro de Servicios se menciona la identificación de reserva territorial en la zona norte del municipio para descentralizar nuevos módulos de servicios para espacios administrativos.

Respecto a Patrimonio e Imagen Urbana, se considera:

- Estudio integral para el Ejido de San Francisco Coahuila, cuyo concepto será el de considerarlo como un punto de equilibrio visual y de servicios que articula esta gran extensión de bloques de vivienda de interés social contemplando entre sus usos, el ecológico (áreas densamente arboladas), recreativas, deportivas, culturales, de comercio, servicios y vivienda principalmente.
- Estudio integral y proyecto urbano del Dren Cartagena, contemplando el diseño de sección vial de acuerdo a lo especificado en el proyecto del transmetropolitano, incorporando en esta sección franjas arboladas, remates visuales que den identidad a cada distrito urbano homogéneo, nomenclatura, señalización vial, usos y destinos de terrenos remanentes sobre esta vialidad, así como los usos y destinos compatibles de inmuebles ya consolidados.
- Considerar como senderos a la Av. Dalías, la Av. Zarzaparrillas, el camino colindante al poniente del ejido de San Francisco Coahuila y al Eje 3.

Finalmente en el rubro de Saneamiento se menciona el continuar con el embovedamiento de los canales a cielo abierto con la concertación con el gobierno federal y estatal, específicamente el correspondiente al Dren Cartagena.

**Debido a la magnitud y alcance urbano y regional de las acciones previstas en este apartado, principalmente las relativas a vialidad y a infraestructura hidráulica y sanitaria, la participación del Ejido San Francisco Coahuila se hará de manera proporcional, atendiendo a lo que en su momento indiquen los respectivos dictámenes.**

**3.1.10.- Catálogo de usos del suelo.**

Específicamente al Ejido se le señala una clave PP/PE Plan Parcial/Proyecto Especial. Esta clave se aplica en zonas críticas estratégicas o que requieren de estudios o proyectos especializados. La definición de usos permitidos y densidades esta sujeta a la elaboración de un Plan parcial/Proyecto Especial de la zona para su aprobación por parte de las autoridades estatales y municipales. Una vez definidas las densidades y los usos del suelo, estos se subordina a la normatividad establecida para cada uso en las tablas del Plan.



**3.2.- ESTRATEGIA GENERAL.**

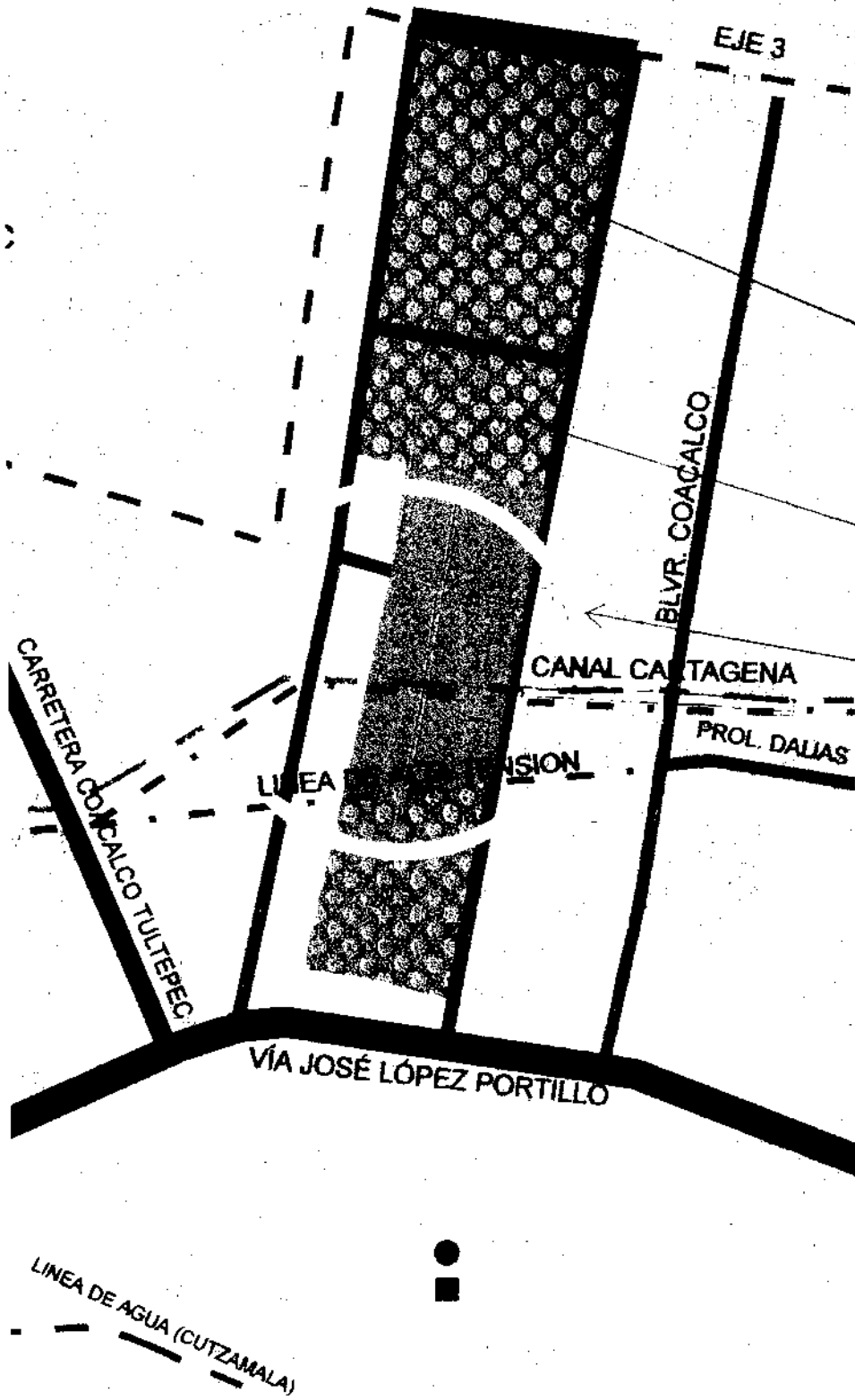
La estrategia del Plan Parcial para el Ejido de San Francisco Coacalco tiene por objeto:

- Dar cumplimiento a lo señalado por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, en cuanto a la porción adquirida por particulares, al precisar las condiciones para su pleno aprovechamiento.
- Coadyuvar al cumplimiento de la función prevista para Coacalco como Centro de Servicios Municipales.
- Integrar el predio tanto al contexto regional (Vía López Portillo) como a su contexto urbano (Centro Urbano Regional y Centro Urbano), mediante usos del suelo, vialidades y corredores urbanos.
- **Establecer dentro de la normatividad que defina el plan parcial, un punto de equilibrio entre las expectativas y señalamientos del Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco y la factibilidad técnico-financiera que haga posible su realización, en cuanto al porcentaje, zonificación y dosificación de usos, así como densidades habitacionales.**
- Contemplar este predio como elemento visual y de servicios que eleve la imagen urbana de la zona norte del territorio municipal, y articule esta gran extensión de bloques de vivienda de interés social.
- Definir la normatividad urbana que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:
  - ✓ El uso habitacional de interés social.
  - ✓ La localización de instalaciones para las actividades deportivas.
  - ✓ La instalación de corredores urbanos y de servicios, que en combinación con lo previsto por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco en cuanto al Centro Urbano Regional al suroriente del Ejido, el Centro Urbano al poniente del Ejido y el Centro Médico, permitan una cobertura de alcance regional.
  - ✓ La ubicación de un Parque Urbano.
  - ✓ La ubicación de un Centro Cívico Administrativo alternativo.

### 3/2 ESTRATEGIA GENERAL

#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▨ VALIDAD REGIONAL PROPUESTA
- ▩ VALIDAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▨ ZONA NOROCCIDENTAL DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO



REDEFINIR LA NORMATIVIDAD QUE PERMITA APROVECHAR ADECUADAMENTE SU POTENCIAL

ESTABLECER EL PUNTO DE EQUILIBRIO ENTRE LAS EXPECTATIVAS Y SERALAMIENTOS DEL PLAN Y LA FACILIDAD TECNICO / FINANCIERAS

CONTEMPLAR ESTE PREDIO COMO ELEMENTO VISUAL Y DE SERVICIOS QUE ELEVE LA IMAGEN URBANA DE LA ZONA NORTE DEL TERRITORIO MUNICIPAL

INTEGRAL AL PREDIO A SU CONTEXTO REGIONAL Y URBANO MEDIANTE USOS DEL SUELO, CORRIDORES URBANOS Y VALIDADES





**3. ESTRATEGIA.**  
**3.3 Objetivos y Políticas.**

**OBJETIVOS Y POLITICAS.**

**3.3.- OBJETIVOS Y POLITICAS.**

**3.3.1.- Suelo y vivienda.**

- Ocupar el predio del Ejido de San Francisco Coacalco de manera programada con usos habitacionales de interés social condicionados a la factibilidad de servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura.
- Generar la oferta anticipada de vivienda para población de menores ingresos en el Ejido de San Francisco Coacalco, que evite el surgimiento de asentamientos irregulares.

**3.3.2.- Vialidad.**

- Coadyuvar con la realización del plan parcial a la consolidación de la estructura vial establecida por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, en cuanto a:
  - ✓ Construcción de nuevas vialidades.
  - ✓ Construcción de tramos de las vialidades alternas a la López Portillo.

**3.3.3.- Equipamiento urbano.**

- Conformar un Núcleo de Servicios dentro del predio que, complementariamente a las áreas en su entorno, permitan a Coacalco brindar servicios de carácter regional.
- Consolidar la conformación del Núcleo de Servicios mediante la localización del parque urbano y el centro administrativo alternativo.
- De manera complementaria, conformar núcleos de servicios vecinales para la atención de las necesidades básicas de las nuevas viviendas.

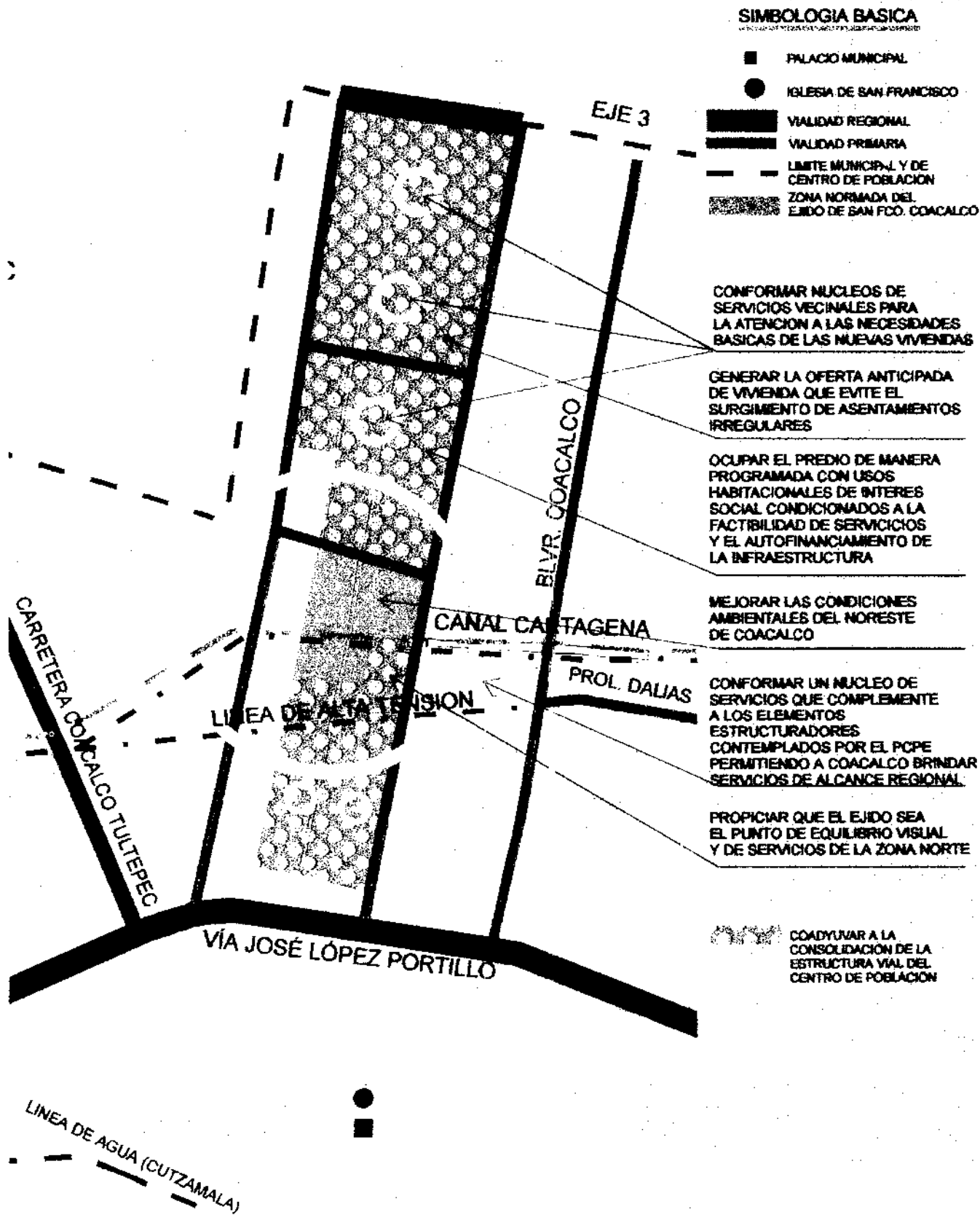
**3.3.4.- Imagen urbana.**

- Propiciar que el Ejido de San Francisco Coacalco sea el punto de equilibrio visual y de servicios de la zona norte del territorio municipal, a través del Núcleo de Servicios establecido para tal efecto.

**3.3.5.- Medio ambiente.**

- Mejorar las condiciones ambientales de la zona noroeste de Coacalco mediante la creación del Parque Urbano densamente arbolado.

### 3.3 OBJETIVOS Y POLITICAS





## ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

### 3.4.- ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

#### 3.4.1.- Zonas de concentración de servicios.

El predio quedará estructurado de la forma siguiente:

- El suelo destinado a equipamiento derivado de la donación prevista por la Ley de Asentamientos Humanos para desarrollos habitacionales de este tipo, se zonificará de la siguiente manera:
  - ✓ En áreas de alcance local a manera de centros vecinales distribuidos en el predio para brindar de manera inmediata los servicios de carácter local, como pueden ser: el equipamiento educativo de nivel básico, unidades médicas, guarderías, jardines vecinales y locales comerciales. La dosificación de éstos se acordará con las autoridades municipales.
  - ✓ En áreas concentradas (las zonas deportivas y juegos infantiles) en torno a posible vialidad regional del Dren Cartagena, a la prolongación de la calle Hacienda de las Rosas y a la prolongación de la vialidad Dalias. Las cuales, por su magnitud y complementariamente con otros equipamientos, a manera de un Núcleo de Servicios, lograrán una cobertura de alcance mayor al del propio predio. En esta área podrán ubicarse también aquellos otros equipamientos de cobertura regional que, por acuerdo de las autoridades municipales y por requerimientos de la zona, se decidieran permutar por algunos equipamientos de cobertura local.
- En este Núcleo, con apego a los señalamientos del PCPE, se considerará un Parque urbano que atenderá aspectos recreativos y ambientales.
- Asimismo, como parte de este gran Núcleo de Servicios se contempla la ubicación de un Centro Cívico Administrativo alternativo, que brinde a los habitantes de la zona noroeste del municipio estos servicios de manera desconcentrada.
- 3 corredores urbanos sobre las vialidades:
  - ✓ Eje 3, al norte.
  - ✓ Zarzaparrillas, al oriente.
  - ✓ Vialidad sin nombre, al poniente. Este corredor cumplirá una importante función en materia de estructura urbana ya que unirá al Núcleo de Sevicios con el Centro Urbano previsto por el PCPE al surponiente del Ejido.

**3.4.2.- Areas habitacionales.**

El uso predominante del predio de acuerdo a la vocación identificada en el presente Plan Parcial, así como por ser su sustento financiero, será el habitacional de interés social con un número máximo estimado en 15,380 viviendas, localizadas principalmente al norte y sur del Núcleo de Servicios. (Lo anterior, como se ha expresado, cumpliendo proporcionalmente con el total de los usos que establece el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, así como aquellos que debe considerar el uso de PP/PE en este caso concreto).

**3.4.3.- Estructura vial.**

Esta quedará conformada por una trama de vialidades previstas en el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, que le permitirán al predio conectarse con la vialidad regional existente, así como integrarse a la región metropolitana mediante vías alternas.

En total son seis vialidades (independientemente de las que, de carácter local prevea el proyecto ejecutivo del desarrollo y que tendrán que integrarse a éstas). En sentido oriente-poniente son dos vialidades de carácter regional y dos vialidades primarias, y en sentido norte-sur son dos vialidades primarias.

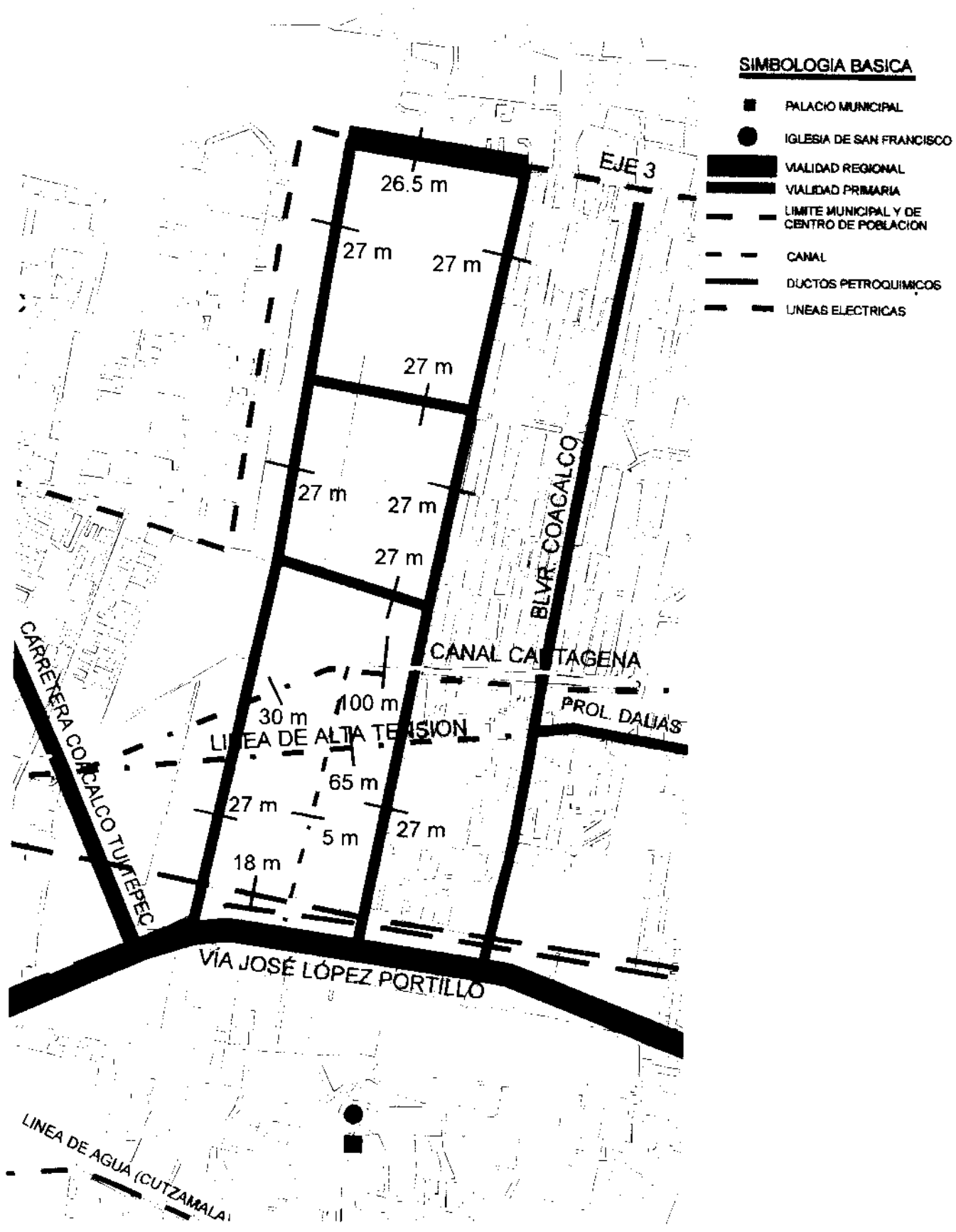
*Sentido Oriente-Poniente**Vialidad Regional*

- Prolongación del Eje 3 con una sección de 26.50m. Cumplirá funciones similares a las del Transmetropolitano en los límites municipales con Tultitlán. Con lo cual se reforzarán las vías alternas a la existente López Portillo.
- Prolongación de la vialidad Dalias con una sección de 65m por la existencia de líneas de energía eléctrica. Cumplirá funciones similares a las del Transmetropolitano en los límites municipales con Tultitlán. Con lo cual se reforzarán las vías alternas a la existente López Portillo.

*Vialidades Primarias.*

- Prolongación de las calles de Orquídeas y Narcisos con una sección de 27m. Estas vialidades provienen de Villa de las Flores al oriente del predio, en donde se considera un camellón entre dichas calles. La prolongación de éstas sobre el predio deberá mantener las secciones de los arroyos de ambas. Su desarrollo concluye en el entronque con la vialidad sin nombre, al poniente del ejido.

### 4.3 VIALIDAD Y RESTRICCIÓN





**3. ESTRATEGIA.**  
**3.4 Estructura Urbana Prevista.**

**ESTRUCTURA URBANA PREVISTA**

- Prolongación de la calle Hacienda de las Rosas con una sección de 27m. Proviene del Conjunto del Valle al poniente del predio. Permitirá la comunicación del predio con la carretera Coacalco-Tultepec.

*Sentido Norte-Sur.*

*Vialidades Primarias.*

- Construcción de la vialidad sin nombre al poniente del ejido con una sección de 27m. Comunicará al predio con la vialidad regional López Portillo.
- Ampliación de la Av. Zarzaparrillas con una sección de 27m. Se ubica al oriente del predio. Comunicará al predio con la vialidad regional López Portillo.

**3.4.4.- Usos y destinos.**

**• USOS DEL SUELO DEL EJIDO SAN FRANCISCO COACALCO.**

USO DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
<b>H.75.A HABITACIONAL TOTAL</b>	1'153,233.17	79.0
Viviendas (15,376)	876,465.17	
Donación	276,768.00	
a) Concentrada (zonas deportivas y juegos infantiles) 1/	123 008.00	
b)Centros vecinales (equipamiento educativo de nivel básico, unidades médicas, guarderías, jardines vecinales y locales comerciales) 2/	153 760.00	
<b>PU PARQUE URBANO</b>	103,320.33	7.1
<b>EA CENTRO CIVICO ADMVO.</b>	30,000.00	2.0
<b>OI PLANTA DE BOMBEO</b>	3,019.91	0.2
<b>CRU.75.A CORREDORES URBANOS</b>	6,450ml	-
<b>AFECTACIONES</b>	170,750.37	11.7
<b>TOTAL</b>	<b>1'460,323.78</b>	<b>100</b>

1/ En esta zona podrán ubicarse también aquellos otros equipamientos de cobertura mayor que, por acuerdo de las autoridades municipales y por requerimientos de la zona, se decidiera permutar por algunos equipamientos de cobertura local.  
2/ La dosificación de éstos se acordará con las autoridades municipales.

La normatividad urbana para el predio contempla las siguientes zonas:

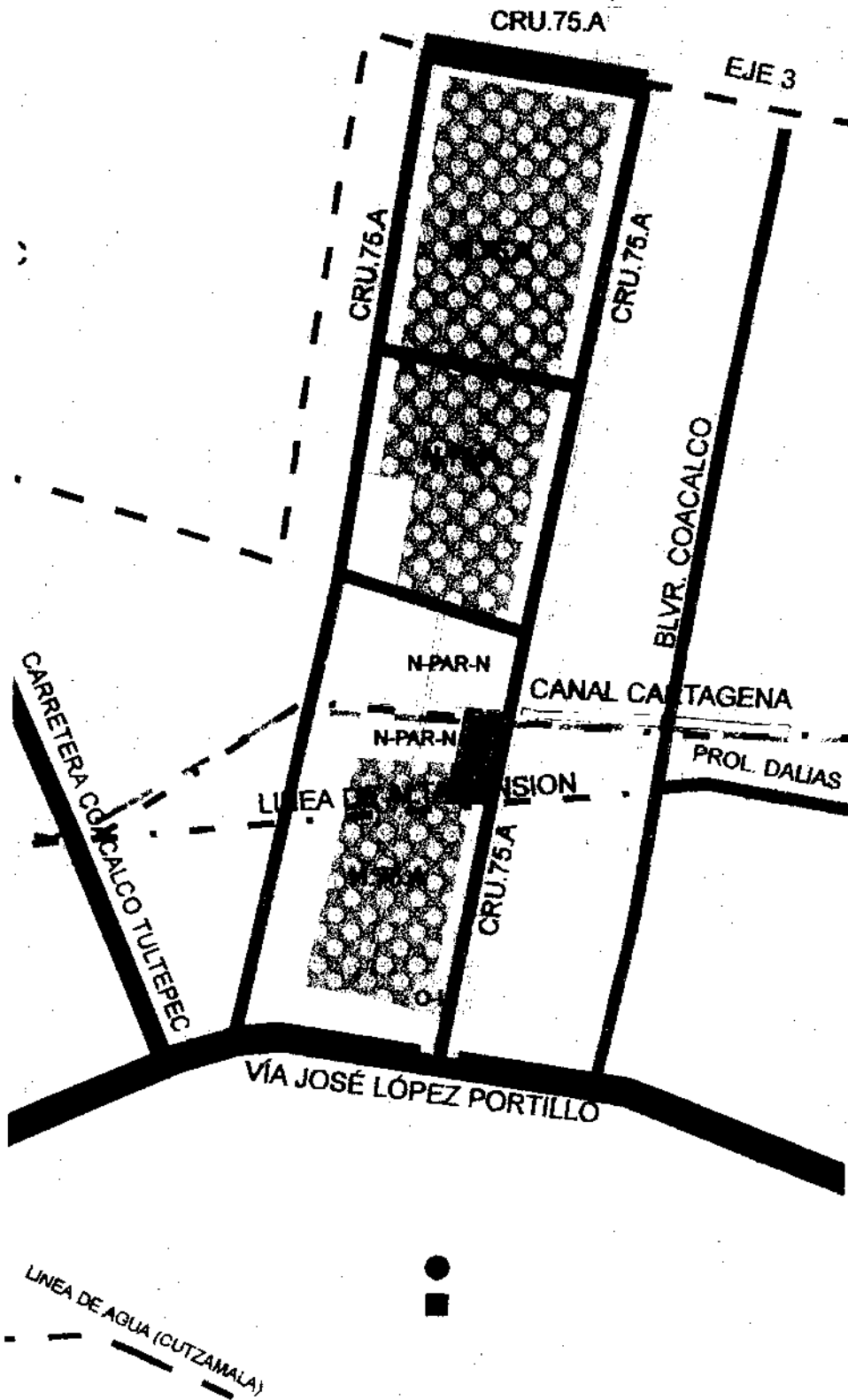
- El uso habitacional de interés social de 133.33 viv/ha. (H.75.A), para la realización de 15,376 viviendas.



### 4.4 USOS DEL SUELO

#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIDAD REGIONAL
- ▬ VALIDAD PRIMARIA
- ▬ LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▬ ZONA NORMADA DEL MUNICIPIO DE SAN FCO. COACALCO
- URBANIZABLES
- ▬ HABITACIONAL H.75.A
- ▬ EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y SERVICIOS
- CRU.75.A CORREDOR URBANO CRU 75.A
- NO URBANIZABLES
- N-PAR-N PARQUE URBANO
- ○ ○ OBRA INFRAESTRUCTURA





**3. ESTRATEGIA.**  
**3.4 Estructura Urbana Prevista.**

## ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

- La donación (considerada como uso habitacional para efectos del cálculo de densidad) requerida por Ley para las viviendas que será factible desarrollar, con una superficie estimada de 276,768.00m<sup>2</sup>. Dentro de ésta se considerarán los siguientes usos:
    - ✓ Jardines de niños.
    - ✓ Escuelas primarias.
    - ✓ Unidades médicas o guarderías.
    - ✓ Jardines vecinales.
    - ✓ Locales comerciales.
    - ✓ Zonas deportivas y juegos infantiles, que por su magnitud permitirán una cobertura mayor a la del propio desarrollo.
- Cabe señalar en este punto que la superficie de las zonas deportivas y el parque urbano en su conjunto representa aproximadamente el 48% de la superficie del Parque Estatal Naucalli.**
- La instalación de corredores urbanos y de servicios (CRU.75.A) que en combinación con lo previsto por el PCPE en cuanto al Centro Regional Metropolitano, el Centro Médico y la Terminal de Transporte, permitirán una cobertura de alcance regional.
  - La ubicación de un Parque Urbano de 10.33 has
  - La ubicación de un Centro Cívico Administrativo alternativo en una superficie aproximada de 3 has., que contemple:
    - ✓ Oficinas gubernamentales.
    - ✓ Auditorio.
    - ✓ Estacionamiento.
    - ✓ Explanada de acceso.
  - Planta de bombeo de la CAEM en el extremo suroriente del ejido.

**3.4.5.- Restricciones.**

- Transmetropolitano o Dren Cartagena con una sección de 100m.
- Prolongación del Eje 3 con una sección de 26.50m.
- Prolongación de la vialidad Dalias con una sección de 65m por la existencia de líneas de energía eléctrica.
- Prolongación de las calles de Orquídeas y Narcisos con una sección de 27m.
- Prolongación de la calle Hacienda de las Rosas con una sección de 27m.
- Construcción de la vialidad sin nombre al poniente del ejido con una sección de 27m.
- Ampliación de la Av. Zarzaparrillas con una sección de 27m.
- Línea eléctrica con una sección de 30m, en diagonal con dirección surponiente-nororiente hasta el Dren Cartagena.
- Ducto petroquímico con una sección de 18m sobre la calle Carril del Ejido.
- Canal con una sección de 5m, que se desarrolla de norte a sur del Dren de Cartagena a la calle carril del Ejido.

**3. ESTRATEGIA.**  
**3.5 Normas.****NORMAS****3.5.- NORMAS.****3.5.1.- De diseño.**

En el apartado correspondiente a usos del suelo, se definen para el predio principalmente tres usos:

- Habitacional.
- Parque urbano.
- Centro administrativo alternativo.

De éstos, el uso habitacional por su magnitud 79% del total de la superficie del plan parcial, requiere de una normatividad de diseño específica que garantice el cumplimiento de los señalamientos estratégicos del presente plan.

En este sentido, el diseño del uso habitacional atenderá a los siguientes lineamientos:

- De acuerdo a la Ley de Asentamientos Humanos del estado de México la realización de conjuntos o fraccionamientos habitacionales de interés social debe prever la donación de 18m<sup>2</sup> de suelo por vivienda, destinados a los siguientes fines por cada 1000 viviendas:
  - ✓ Jardín de niños de 3 aulas.
  - ✓ Escuela primaria de 12 aulas.
  - ✓ Unidad médica o guardería infantil de 60m<sup>2</sup> de construcción.
  - ✓ Jardín vecinal de 4,000m<sup>2</sup> que de acuerdo a las normas de diseño del proyecto específico, se pueden estructurar en varias zonas.
  - ✓ Locales comerciales de 150m<sup>2</sup> construidos.
  - ✓ Zona deportiva y juegos infantiles de 8,000m<sup>2</sup>.
- En el caso específico del Ejido de San Francisco Coacalco esta donación tendrá dos patrones para su distribución:
  - ✓ 8m<sup>2</sup> por vivienda, correspondientes a las zonas deportivas y juegos infantiles, en áreas básicamente concentradas en torno a la vialidad regional del Dren Cartagena (si esta es factible o a los bordes del dren), a la prolongación de la calle Hacienda de las Rosas y a la prolongación de la vialidad Dalías.

En esta área podrán ubicarse también aquellos otros equipamientos de cobertura regional que, por acuerdo de las autoridades municipales y por requerimientos de la zona, se decidieran permutar por algunos equipamientos de cobertura local.

- ✓ Los restantes 10m<sup>2</sup> por vivienda, en pequeñas áreas a manera de centros vecinales distribuidos en el predio para brindar de manera inmediata los servicios de carácter local, como son los jardines de niños, escuelas primarias, unidades médicas, guarderías, jardines vecinales y locales comerciales.

La dosificación de éstos se acordará con las autoridades municipales.

Asimismo su diseño detallado se hará de acuerdo a las características del o los desarrolladores, con la única condicionante de ser de fácil acceso a los habitantes del lugar.

Para el caso del parque urbano y el centro administrativo, sus poligonales quedan precisadas en el correspondiente plano de usos del suelo, por lo que su aprovechamiento estará circunscrito a esta localización.

Finalmente, el centro cívico deberá considerar dentro de su proyecto arquitectónico como mínimo los siguientes elementos:

- Oficinas Gubernamentales.
- Centro de justicia.
- Módulos de policía y tránsito.
- Auditorio.
- Estacionamiento.
- Explanada de acceso.

### **3.5.2.- De usos del suelo.**

- El presente Plan Parcial es el elemento normativo del desarrollo urbano específicamente de los usos del suelo previstos para el Ejido de San Francisco Coacalco.
- Las densidades y los usos del suelo definidos en el presente plan se supeditan a la normatividad establecida para cada uso en las tablas del Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco.
- El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial es de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de Licencias Estatales de Uso del Suelo, de Licencias Municipales de construcción y de Licencias de Funcionamiento.
- En todo los casos deberá cumplirse con las dotaciones de estacionamiento que por uso se establecen en el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco.

- Las normas específicas para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano del Ejido, están contenidas en la reglamentación de zonas y se presentan en el plano correspondiente con el que se cubre la totalidad del Plan Parcial.
- La aplicación de la densidad habitacional se hará sobre la superficie resultante de descontar las restricciones a la superficie total.

### **3.5.3.- De estacionamiento.**

El Plan Parcial se regirá por las normas de estacionamiento señaladas en el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, 2ª revisión publicado en gaceta de Gobierno del 21 de diciembre de 1998, pp. 119 y 120, cuadro "Normas de Estacionamiento", así como por las disposiciones adicionales previstas en la página 118, del mismo ordenamiento.

### **3.5.4.- De dotación de infraestructura.**

Infraestructura Vial.

El Plan Parcial se regirá por las normas señaladas en la citada Gaceta mencionada en el párrafo anterior del 21 de diciembre de 1998, pág. 109 cuadro "Normas de Vialidad".

- Infraestructura hidráulica.

#### **Servicios Mínimos de Agua Potable\***

<b>Tipo de vivienda</b>	<b>Construcción</b>	<b>Dotación</b>
Social Progresiva	Menor a 40 m <sup>2</sup>	150lts/hab/día
Interés social	De 40 a 62 m <sup>2</sup>	150lts/hab/día

\*Fuente: Comisión Estatal de Fomento a la Vivienda. Enero 1998

Dotación en litros por habitante día.

Promedio de ocupantes por vivienda. 4.8 INEGI (Censo de Población y Vivienda 1995)

Para el manejo y disposición de aguas servidas, deberá considerarse como descarga el 80% de la dotación de agua potable.

En cuanto a la potabilidad, se recomienda que en todos los casos el agua que se distribuya sea clorada de acuerdo a las normas establecidas en la materia por los organismos internacionales y por la propia Comisión Nacional del Agua.

A fin de eficientar el trabajo de los sistemas de distribución, se deberán establecer los sistemas de regulación que permitan mantener una presión única en dichos sistemas, la carga estática mínima y máxima en las redes deberá de ser de 15 y de 50 metros respectivamente.

- Infraestructura sanitaria.

Para el cálculo del drenaje de las aguas residuales, se debe estimar que del consumo total solo se capta por los ductos sanitarios y pluviales el 80% del agua utilizada.

El saneamiento demanda que la totalidad de las aguas servidas sean tratadas al 100% además de promover su reutilización de acuerdo a la normatividad y las características que tenga el agua tratada.

- Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

La norma que considera la Compañía de Luz y Fuerza del Centro, establece que a fin de dar homogeneidad, se debe tener una carga promedio de 100 Wats por salida y un promedio de 2 salidas por espacio habitado y de 2 KW para vivienda popular.

#### **3.5.5.- De equipamiento.**

Las normas mínimas para la dotación de equipamiento en el Ejido de San Francisco Coacalco estarán referidas a lo previsto por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para fraccionamientos de interés social.

Adicionalmente se estima necesario destinar el 7.4% de la totalidad del predio al Parque Urbano previsto por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco. En el caso específico de la porción adquirida por particulares el porcentaje representará el 7.1%, quedando por lo tanto proporcionalmente 22,055m<sup>2</sup> a localizarse en la porción de los ejidatarios.

De igual manera y en cumplimiento a lo señalado por el Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, se deberá prever la localización de un predio para el desarrollo de un Centro Administrativo Alternativo con una superficie de 3 has., equivalente a la superficie máxima recomendable para un Palacio de Gobierno Estatal.

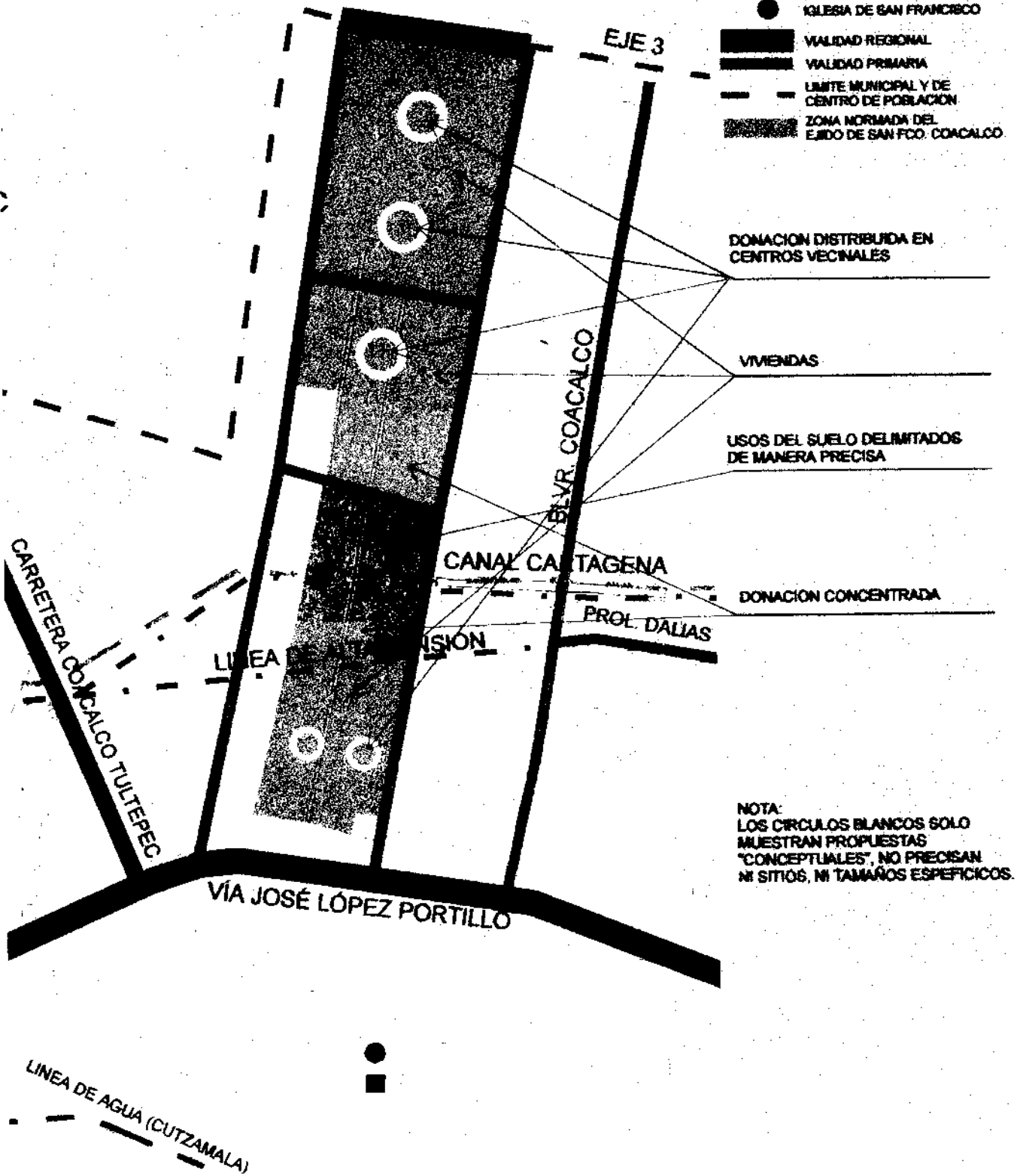
#### **3.5.6.- De imagen urbana.**

- El desarrollo habitacional brindará, una imagen digna que permita la convivencia armónica de sus habitantes.
- El parque urbano deberá contar con áreas verdes de suficiente densidad que permita romper con la imagen monótona de las construcciones habitacionales.
- La edificación del área administrativa estará conformada por un edificio que por su diseño se constituya en un punto de referencia de referencia para la región.

### 3/5 NORMAS

#### SIMBOLOGIA BASICA

- PALACIO MUNICIPAL
- IGLESIA DE SAN FRANCISCO
- ▬ VALIDAD REGIONAL
- ▬ VALIDAD PRIMARIA
- - - LIMITE MUNICIPAL Y DE CENTRO DE POBLACION
- ▨ ZONA NORMADA DEL EJIDO DE SAN FCO. COACALCO



DONACION DISTRIBUIDA EN CENTROS VECINALES

VIVENDAS

USOS DEL SUELO DELIMITADOS DE MANERA PRECISA

DONACION CONCENTRADA

NOTA:  
LOS CIRCULOS BLANCOS SOLO MUESTRAN PROPUESTAS "CONCEPTUALES", NO PRECISAN NI SITIOS, NI TAMAÑOS ESPECIFICOS.

LINEA DE AGUA (CUTZAMALA)



# **CATÁLOGO DE USOS.**



**4. CATÁLOGO DE USOS.****CATÁLOGO DE USOS.****4.- CATALOGO DE USOS.****GRUPO 1 Zonas urbanizables: Usos Básicos****H.75.A HABITACIONAL DENSIDAD 75**

- USOS GENERALES.

Habitacional con servicios integrados a la vivienda.

- USOS ESPECIFICOS.

Se tendrá una densidad máxima de 133.33 viv/ha y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 60 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 3.5 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 7 niveles ó 17.5 ml, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 5.6 veces la superficie del lote.

**GRUPO 2 Zonas urbanizables: Usos especializados****CRU.75.A CORREDOR URBANO DENSIDAD 75**

- USOS GENERALES.

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, de productos y servicios básicos y especializados, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general

- USOS ESPECIFICOS.

Se tendrá una densidad máxima de 133.33 viv/ha y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 60 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 3.5 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 10 niveles ó 30.0 ml, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 8.0 veces la superficie del lote.

**E-AS EQUIPAMIENTO ADMINISTRACION Y SERVICIOS**

- USOS GENERALES.

Equipamiento para la administración pública.

- USOS ESPECIFICOS.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 600m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 25ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 5 niveles ó 15ml, deberá dejarse como mínimo 40% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 3.0 veces la superficie del lote.

**GRUPO 3 Zonas no urbanizables****N-PAR-N PARQUE URBANO**

- USOS GENERALES.

Parques.

- USOS ESPECIFICOS.

Se destinará como espacios abiertos densamente arbolados, con restricción absoluta hacia el uso habitacional. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 30,000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 1,000ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 nivel o 6m. Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.1 veces la superficie del lote.

**OI. OBRA INFRAESTRUCTURA**

- USOS GENERALES.

Infraestructura

- USOS ESPECIFICOS.

Planta de bombeo de la CAEM.



# CATÁLOGO DE USOS.

NORMAS DE OCUPACION DEL SUELO								
NORMAS Y CLASIFICACION DEL SUELO		INDICADORES		H.75.A	CRU.75.A	E-AS	N-PAR-N	OI
DENSIDAD	HABITANTES / HECTAREA			626.7	826.7	---	---	---
	NO DE VIVIENDAS / HECTAREA			143.33	183.33	---	---	---
	M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA			75	75	---	---	---
	M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA			45	45	---	---	---
LOTE MINIMO	FRENTE ML			3.5	3.5	25	30	50
	SUPERFICIE M2			60	60	600	1000	5000
	NO DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO			1.3	1.3	---	---	---
SUPERFICIE SIN CONSTRUIR	% / USO HABITACIONAL			20	(D) 20	---	---	---
	% / USO NO HABITACIONAL			20	(D) 20	40	95	40
SUPERFICIE DE DESPLANTE	% / USO HABITACIONAL			80	80	---	---	---
	% / USO NO HABITACIONAL			80	80	60	5	60
ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO HABITACIONAL	NIVELES		7	7	---	---	---
		N.º SOBRE BANQUETA		17.5	17.5	---	---	---
	USO NO HABITACIONAL	NIVELES		10	15	5	2	2
		N.º SOBRE BANQUETA		30	30	15	6	6
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	USO HABITACIONAL			4.5	6.6	---	---	---
	USO NO HABITACIONAL			8	8	3	0.10	1.2

**NOTAS**

- DENSIDAD DEMOGRAFICA CONSIDERADA 4.2 HAB/VV
- LOS USOS NO EXPRESADOS EN LA PRESENTE TABLA ESTARAN SUJETOS A DICTAMEN TECNICO EMITIDO POR LA DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL GEM
- CONSULTAR FICHA DE USOS PARA MAYOR INFORMACION EN EL DOCUMENTO DE PLAN (DT) USO QUE REQUIEREN DICTAMEN TECNICO
- (UIS) USOS DE IMPACTO SIGNIFICATIVO QUE REQUIEREN DICTAMEN ESPECIAL
- LOS MUEBLES QUE DEN FRENTE A UN CORREDOR URBANO TENDRAN EL USO COMO TAL SIEMPRE Y CUANDO SU ACCESO SEA POR LA VIALIDAD QUE LOS LIMITA

**ZONAS URBANIZABLES - USO BASICOS COMPATIBLES**

- H.75.A HABITACIONAL DENSIDAD 75 MEZCLADO CON COMERCIO Y SERVICIO

**ZONAS URBANIZABLES - USO ESPECIALIZADOS**

- CR.75.A CORREDOR URBANO DENSIDAD 75
- LA.95 EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO

**ZONAS NO URBANIZABLES**

- IND-PA.1 PARQUE URBANO
- DI.1 SERVICIO DE ALIMENTACION

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	E-AS	N-PAR-N	OI
1 HABITACIONAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR O POLIFAMILIAR	HASTA 30 VIVIENDAS MAS DE 30 VIVIENDAS	H 75 A H 75 A	CRU 75 A CRU 75 A			
<b>EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS</b>							
21 OFICINAS	PUBLICAS DE SOBERANO SINDICATO CONSUJADOS REPRESENTACIONES EXTRANJERAS AGENCIAS COMERCIALES DE VIAJES Y PRIVADAS	HASTA 30 M2 POR USO DE 31 A 120 M2 POR USO DE 121 A 500 M2 POR USO DE 501 A 1000 M2 POR USO MAS DE 1001 M2 POR USO	H 75 A H 75 A	CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A	E-AS E-AS E-AS E-AS E-AS		
22 SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES BANCARIAS ASEGURADORAS AGENCIAS FINANCIERAS CASAS DE BOLSA Y CAJAS DE PENSIONES	HASTA 30 M2 POR USO CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	H 75 A	CRU 75 A CRU 75 A	E-AS E-AS		
23 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES VINOS Y CIGARRILLOS EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA FAMILIARES DULCERAS FRUTERIAS DECAFEMIAS CARNICERIAS PESQUERIAS RESTAURANTES BALCONERIAS FARMACIAS PAPELERIAS FOTOCOPIADORAS SERVICIOS LIBRERIAS TABACERIAS MODERIAS TALLERIAS BALONES DE BELLEZA PELUCERIAS LABORATORIOS TINTORERIAS DERMATIAS MISCELANEA	HASTA 30 M2 POR USO DE 31 A 120 M2 POR USO DE 121 A 300 M2 POR USO MAS DE 301 M2 POR USO	H 75 A H 75 A H 75 A	CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A			
24 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	CURTIEMBRE Y SANTIAGO MINISTERIO ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS DE PELDREJA LUBRIFICACION ARTIFICIOS ELECTRODOMESTICOS MUEBLERIAS REPARACIONES Joyeria relojeria regalos artesania ARTICULOS FOTOGRAFICOS EQUIPO Y ACCESORIOS DE COPIADO ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS PRODUCTOS QUIMICOS Y MINERALES ALDULCEROS MODERNA Y ACCESORIOS DE MANEJO PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ATE	HASTA 30 M2 POR USO DE 31 A 120 M2 POR USO DE 121 A 300 M2 POR USO MAS DE 301 M2 POR USO	H 75 A H 75 A	CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A			
25 COMERCIO DE MATERIALES Y EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA Y RENTA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	CRU 75 A			
26 COMERCIO PARA LA VENTA RENTA DEPOSITO REPARACION SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA VENTA RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS LLANTERAS REPARACION AL TALLERES ELECTRICOS ELECTRONICOS MECANICOS VERIFICACIONES HONOLATERA Y PINTURA REGISTRACION DE MOTORES ALINEACION Y BALANEO REPARACION DE MOTORES Y RADIADORES	HASTA 120 M2 POR USO DE 121 A 250 M2 POR USO DE 251 A 500 M2 POR USO DE 501 A 1000 M2 POR USO MAS DE 1001 M2 POR USO	H 75 A H 75 A UIS UIS	CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A			
27 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS	ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO INGRASADO Y ATOLADO DE VEHICULOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	CRU 75 A			
28 BAÑOS PUBLICOS	BAÑOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	CRU 75 A			
29 CENTROS COMERCIALES	SANITARIOS PUBLICOS FONDAS DE AUTOSERVICIO TIENDAS DEPARTAMENTALES CENTROS COMERCIALES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO CUALQUIER SUPERFICIE POR USO CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS UIS UIS UIS	CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A CRU 75 A		N-PAR-N	

CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO									
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UIS	H.75.A	CRU.75.A	E-AS	N-PAR-N	QI		
2.10	MERCADOS	MERCADOS TIANGUIS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS		CRU.75.A			
2.14	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS SOLO DE MODERACION	CAFETERIAS, NEVERIAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERIAS, REFREQUERIAS, LONGHERIAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TAQUERIAS, PIZZERIAS, COCINAS ECONOMICAS, OSTIONERIAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTUJITOS Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	HASTA 120 M2 POR USO DE 120 A 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	UIS UIS UIS	H.75.A H.75.A H.75.A	CRU.75.A CRU.75.A CRU.75.A			
2.15	ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION	CANTINAS, CERVECERIAS, PULQUERIAS, BARES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBS, SALONES PARA FIESTAS, BANQUETES Y BAILES, CENTROS SOCIALES, DISCOTECAS, OSTIONERIAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL	HASTA 120 M2 POR USO DE 120 A 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	UIS UIS UIS		CRU.75.A CRU.75.A CRU.75.A			
2.16	ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERAS)	TIPO I * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX * BUZON POSTAL * TELEFONO PUBLICO LOCAL Y LARGA DISTANCIA * LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL TIPO II * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX * VENTA Y/O REPARACION DE NEUMATICOS * REPARACION AUTOMOTRIZ * TALLER ELECTRICO Y MECANICO * TIENDA DE CONVENENCIA * FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE * MOTEL Y/O TRAILER PARK * TIENDA DE ARTESANIAS * BUZON POSTAL * TELEFONO PUBLICO LOCAL Y LARGA DISTANCIA * CENTRO PUNTO DE COMBUSTIBLE DIESEL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS UIS	H.75.A	CRU.75.A CRU.75.A			
2.17	CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS	CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD, UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANALISIS DENTALES, CLINICAS OPTICAS, DISPENSARIOS Y CENTROS FARMACEUTICOS	HASTA 120 M2 POR USO DE 120 A 500 M2 POR USO MAS DE 501 M2 POR USO	UIS UIS	H.75.A H.75.A	CRU.75.A CRU.75.A CRU.75.A			
2.18	HOSPITALES Y SANATORIOS	CLINICAS-HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL	HASTA 9 CAMAS MAS DE 10 CAMAS	UIS		CRU.75.A CRU.75.A			
2.19	EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA	JARDINES DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS	HASTA 4 AULAS MAS DE 5 AULAS	UIS	H.75.A H.75.A				
2.20	EDUCACION MEDIA BASICA	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLOGICAS, EQUIPAMIENTO DE UNIV. Y SECUNDARIAS	HASTA 4 AULAS		H.75.A				
2.21	EDUCACION MEDIA SUPERIOR	PREPARATORIAS, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ADICEMAT PROFESIONALES	MADE 5 AULAS CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS UIS	H.75.A	CRU.75.A			
2.22	EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION	ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS		CRU.75.A			
2.23	EDUCACION FISICA Y ARTISTICA	ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, FINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACOLATICAS	HASTA 250 M2 POR USO MADE 251 M2 POR USO	UIS		CRU.75.A CRU.75.A			
2.24	INSTALACIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O LA ENSEÑANZA RELIGIOSA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	H.75.A	CRU.75.A			
2.25	CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS Y SALAS DE CONCIERTOS BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PINACOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES MULTIPLES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO HASTA 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	UIS UIS UIS		CRU.75.A H.75.A CRU.75.A H.75.A CRU.75.A		E-AS E-AS	
2.26	INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES	BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS POLICINES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO HASTA 250 M2 POR USO DE 251 A 1000 M2 POR USO DE 1001 A 2000 M2 POR USO MAS DE 2000 M2 POR USO	UIS UIS UIS UIS		CRU.75.A CRU.75.A CRU.75.A CRU.75.A			

**CLASIFICACION DE USOS DEL SUELO**

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	E-AS	N-PAR-N	CI
	GINNASIOS EN GENERAL	HASTA 250 M2 POR USO		CRU 75 A			
		DE 251 A 1000 M2 POR USO	UIS	CRU 75 A			
		DE 1001 A 5000 M2 POR USO	UIS	CRU 75 A			
		MAS DE 5001 M2 POR USO	UIS	CRU 75 A			
	CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL	CUALQUIER SUP. POR USO		CRU 75 A			
	CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL	CUALQUIER SUP. POR USO		CRU 75 A			
227	INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE	ESTADIOS HIPODROMOS GALOPDROMOS ATLETODROMOS FILODROMOS PLAZAS DE TOROS LEONOS CHARROS FISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUATICAS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			N-PAR-N
228	CLUBES E INSTALACIONES CAMPESTRES	CLUBES CAMPESTRES CAMPOS DE TIRO CAMPAMENTOS PARADERO DE REMOLQUES CLUBES DE FIELOS Y DE GOLF	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			
229	PARKINGS Y JARDINES	PLAZAS JARDINES BOTANICOS JUEGOS INFANTILES PARKINGS Y JARDINES EN GENERAL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	N-PAR-N
230	INSTALACIONES HOTELERAS	HOTELERIAS MOTELERIAS CASAS DE FAMILIARES BUNGALOWS Y PISADAS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			
231	ASISTENCIALES	ORFANATORIOS ASILOS DE ANCIANOS E INDIGENTES ALBERGUES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			
		CASAS DE CURA ESTANCIA INFANTIL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	E-AS
		CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS		CRU 75 A	E-AS
		ASOCIACIONES CIVILES	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS		CRU 75 A	E-AS
232	INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROSECUCION DE JUSTICIA	ESTACIONES DE BOMBEROS Y AMBULANCIAS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	E-AS
		CASILLAS Y COMANDANCIAS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS		CRU 75 A	E-AS
		DELEGACIONES DE ARTES DE POLICIA Y TRANSITO	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS		CRU 75 A	E-AS
		CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACION SOCIAL	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS		CRU 75 A	E-AS
234	FUNERARIAS Y VELATORIAS	CENTROS DE JUSTICIA JUZGADOS Y CORTES	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		FUNERARIAS Y VELATORIAS	HASTA 250 M2 POR USO			CRU 75 A	
235	CEMENTERIOS	PANTEONES CEMENTERIOS MAUSOLEOS Y CREMATORIOS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
236	ESTACIONAMIENTOS	VERTICALES HORIZONTALES Y PENSIONES	HASTA 50 CAJONES	UIS			E-AS
			DE 51 A 100 CAJONES	UIS			CRU 75 A
			MAS DE 101 CAJONES	UIS			CRU 75 A
237	TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE	TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		TERMINALES DE PASAJEROS FORANEOS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		TERMINALES DE CARGA	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		SITIOS O BASES DE TAXIS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		SITIOS O BASES DE CARGA	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		ENCUERPO Y TALLERES DE MANTENIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO EN GENERAL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			
238	COMUNICACIONES	OFICINAS AGENCIAS DE CORREOS TELEGRAFOS	HASTA 250 M2 POR USO		H 75 A	CRU 75 A	E-AS
		TELEFONOS MENSAJERIA ESTACIONES DE RADIO TELEVISION BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES	MAS DE 251 M2 POR USO	UIS			CRU 75 A
<b>INFRAESTRUCTURA</b>							
5.1	CAPTACION Y DISTRIBUCION DE AGUA	CAPTACION CAJONES PRESAS REPRESAS CANALES ARROYOS Y RIOS TRATAMIENTO CONDUCION Y DISTRIBUCION DE AGUA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS	H 75 A	CRU 75 A	
5.2	INSTALACIONES EN GENERAL	OPERACION DE PLANTAS POTABLES ZADURAS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS	H 75 A		N-PAR-N
		MANTENIDORES Y MASTILES DE MAR DE OCEANOS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS	H 75 A		N-PAR-N
		PLANTAS ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS	H 75 A		E
		PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS LAGUNAS DE TRATAMIENTO DE CONTROL Y REGULACION	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	UIS			
		ZONAS DE TRANSFERENCIA DE BARRERA	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			
		RELLANOS SANITARIOS	CUALQUIER SUP. POR USO	UIS			N-PAR-N



## **5. EPILOGO.**

### **5.- EPILOGO.**

El Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco forma parte del Plan de Centro de Población Estratégico de Coacalco, por lo tanto del sistema de planeación urbana del Estado de México.

El Plan Parcial considera todos los lineamientos de los niveles superiores de planeación y en ese contexto plantea las normas y usos específicos para su incorporación al desarrollo urbano ordenado de Coacalco considerando además en esa propuesta específica el equilibrio necesario de usos del suelo que lo hagan financieramente factible.

El Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco, se integra por el documento-texto del Plan y cinco planos como anexo gráfico: dos de diagnóstico (D-1 Medio Natural y D-2 Aspectos Urbanos) y tres de estrategia (E-1 Estructura Urbana, E-2 Usos del Suelo, E-3 Vialidades y Restricciones).

El citado Plan Parcial del ejido de San Francisco Coacalco fue aprobado por el H. Cabildo de Coacalco en sesión ordinario N°. 133 del 9 de marzo del 2000, así mismo y de manera previa se llevó a cabo sesión de consulta popular el día 8 de marzo del 2000 a las 12:00 horas como consta en el acta certificada remitida a la Dirección General de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México por el H. Ayuntamiento.