



# GACETA DEL GOBIERNO



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

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

Toluca de Lerdo, Méx., lunes 25 de febrero del 2002  
No. 38

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ACUERDD DEL EJECUTIVO DEL ESTADO DE MEXICO, POR EL QUE SE  
APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SOSA  
TEXCOCO.

### SUMARIO:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSA-TEXCOCO,  
ECATEPEC, ESTADDO DE MEXICO.

## SECCION SEXTA

### PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

ARTURO MONTIEL ROJAS, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MEXICO, EN EJERCICIO DE LAS ATRIBUCIONES QUE ME CONFIERE EL ARTICULO 77 FRACCIONES II Y XLI DE LA CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MEXICO Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 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 la zona Sosa Texcoco se ubica en la parte oriente del Municipio de Ecatepec de Morelos, al noreste del Valle de México, estando por sus características geográficas y de ubicación, sujeta a fuertes presiones para su ocupación con fines urbanos.

Que el Plan de Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 10 de abril de 2000, asigna a la zona de Sosa Texcoco la clave "PP/PE Plan Parcial/Proyecto Especial", que se traduce en la necesidad de expedir un plan parcial para precisar los usos del suelo y establecer el marco de su regulación urbana, en torno al crecimiento integral del municipio.

Que esta zona tiene un importante potencial de desarrollo y se vuelve estratégica en el ordenamiento de la región, al participar de manera importante en la integración de Ecatepec de Morelos a la zona metropolitana del Valle de México y comprender elementos significativos como la estación de transferencia multimodal, parques de alcance urbano y regional, así como la generación de zonas industriales.

Que dentro de la zona de Sosa Texcoco se localizan dos poligonos cuyo régimen de propiedad pudiera ser motivo de un conflicto de intereses entre particulares y el Gobierno Federal, por lo que para dejar establecida su adecuada regulación urbana es necesario determinar dichos poligonos como zona condicionada a que se acredite fehacientemente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas la inexistencia o solución, en su caso, de dicho conflicto.

Que es propósito de las autoridades estatales y municipales establecer las bases normativas que regulen el crecimiento ordenado y equilibrado de esta parte del municipio, de acuerdo con los objetivos siguientes:

- Coadyuvar en el cumplimiento de la función asignada a Ecatepec de Morelos a nivel metropolitano.
- Desarrollar actividades económicas ligadas a los desarrollos industriales existentes, a los nodos de servicios metropolitanos previstos y a las áreas de nuevo desarrollo del norponiente, nororiente y oriente del Valle de México.
- Evitar el crecimiento extensivo e indiscriminado de la ciudad sobre áreas con importantes recursos naturales, de riego y de recarga acuífera, o bien sujetas a condiciones de vulnerabilidad y riesgo, mediante el desarrollo programado.
- Aprovechar el transporte como elemento estructurador del desarrollo urbano, para articular los proyectos de desarrollo económico y social de la zona metropolitana del Valle de México, con el ordenamiento territorial, como la Estación de Transferencia Multimodal.
- Liberar el área urbanizada de la zona metropolitana del Valle de México, de los flujos interregionales y de los movimientos de largo recorrido, tanto de personas como de mercancías, a través de la construcción de las vialidades regionales previstas.

- Considerar el equipamiento urbano como uno de los elementos fundamentales para inducir el desarrollo urbano en forma planificada, a través de la localización del Centro Urbano Regional en el Ejido de Tulpetlac.
- Reciclar el potencial industrial de la zona, previendo actividades industriales con procesos que permitan mayor competitividad y evitar riesgos ecológicos.
- Incrementar las densidades de población y construcción de la zona, acordes a los niveles de ingresos de sus habitantes, considerando políticas de crecimiento intensivo en contra de crecimientos extensivos.
- Privilegiar el transporte masivo de personas fomentando la utilización de tecnologías nuevas que no afecten al medio ambiente.
- Implementar programas de saturación de baldíos urbanos y de reciclamiento de construcciones antiguas.
- Coadyuvar en el cumplimiento de las estrategias marcadas para la zona, por el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec.

Que en términos del artículo 27 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente plan parcial se expide para la zona de Sosa Texcoco, área de crecimiento del Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, con el propósito de precisar los usos del suelo de dicha zona, sin modificar las normas del plan del que deriva.

Que en el marco de la concurrencia y concertación de acciones, previstas en el artículo 14 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el plan parcial de referencia fue aprobado por el Ayuntamiento de Ecatepec de Morelos, en sesión de cabildo de fecha 18 de julio de 2000, conforme al procedimiento que marca el numeral 29 del ordenamiento legal invocado.

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 DE SOSA TEXCOCO**

**PRIMERO.-** Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco, que deriva del Plan de Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno" el 10 de abril de 2000.

**SEGUNDO.-** El presente plan parcial se aplicará en el territorio de la zona Sosa Texcoco, en la demarcación física consignada al efecto en los planos que forman parte de este instrumento, 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 del suelo de la zona, así como de los planos siguientes:

- D1 Aptitud territorial.
- E1 Clasificación del Territorio.
- E2 Estructura urbana y usos del suelo.
- E3 Vialidades y restricciones.
- E4 Acciones prioritarias.

#### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Publíquese el presente Acuerdo conjuntamente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno".

**SEGUNDO.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el periódico oficial "Gaceta del Gobierno", salvo por lo que se refiere a los polígonos determinados como zona condicionada, en los que surtirá efectos a partir de que se acredite fehacientemente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la inexistencia o solución, en su caso, del conflicto de intereses sobre su régimen de propiedad.

**TERCERO.-** A partir de la fecha en que entre en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco, todos los permisos, autorizaciones y licencias que emitan las autoridades estatales y municipales se sujetarán a la normatividad establecida en dicho instrumento de planeación.

**CUARTO.-** Inscríbese el presente acuerdo, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco y sus planos, en el Registro Público de la Propiedad y remítanse al Archivo de Planes de Desarrollo Urbano.

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

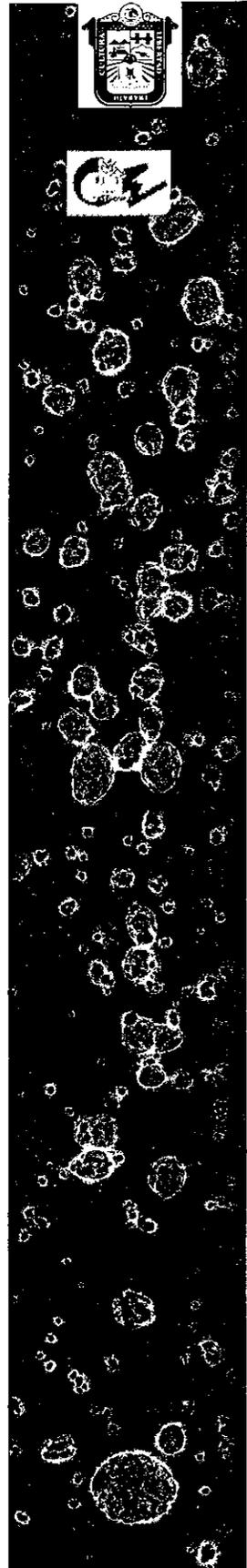
**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION  
EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO DE MEXICO**

**ARTURO MONTIEL ROJAS  
(RUBRICA).**

**EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO**

**MANUEL CADENA MORALES  
(RUBRICA).**

PLAN PARCIAL  
DE DESARROLLO URBANO  
SOSA-TEXCOCO,  
ECATEPEC  
ESTADO DE MEXICO



## INDICE

**1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1 PRESENTACIÓN
- 1.2 BASES JURÍDICAS

**2. DIAGNOSTICO**

- 2.1 MEDIO FISICO NATURAL
  - 2.1.1 DELIMITACIÓN DEL AREA DEL PLAN PARCIAL
  - 2.1.2 GEOMORFOLOGIA
  - 2.1.3 HIDROLOGÍA
  - 2.1.4 MEDIO NATURAL (Aspectos Generales)
  - 2.1.5 APTITUD TERRITORIAL
- 2.2 ESTRUCTURA URBANA
  - 2.2.1 USOS DEL SUELO
  - 2.2.2 EQUIPAMIENTO
  - 2.2.3 VIVIENDA
  - 2.2.4 IMAGEN URBANA
- 2.3 INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
  - 2.3.1 AGUA POTABLE
  - 2.3.2 DRENAJE Y ALCANTARILLADO
  - 2.3.3 ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO
- 2.4 VIALIDAD
  - 2.4.1 VIALIDAD REGIONAL
  - 2.4.2 VIALIDADES PRIMARIAS
  - 2.4.3 RESTRICCIONES
- 2.5 RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL

**3. ESTRATEGIA****3.1 CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION****3.1.1 LINEAMIENTOS DE NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION**

3.1.2 CONSIDERACIONES DE NIVEL REGIONAL DERIVADAS DE PLANTEAMIENTOS INSTITUCIONALES NO FORMALIZADOS.

**3.1.3 CONDICIONANTES DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE ECATEPEC.**

- Lineamientos de niveles superiores de planeación
- Objetivos generales
- Estrategia general
- Objetivos particulares
- Estructura Urbana prevista
- Clasificación de los elementos estructuradores
- Zonificación general
- Políticas
- Catálogo de usos del suelo

**3.2 ESTRATEGIA DEL PLAN PARCIAL.****3.2.1 TESIS GENERALES Y ELEMENTOS ESTRATEGICOS DE DESARROLLO**

- De alcance e integración regional
- Del área de estudio

### 3.2.2 OBJETIVOS

### 3.2.3 CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES

### 3.2.4 ESTRUCTURA URBANA PREVISTA

- Zonas de concentración de servicios
- Areas habitacionales
- Estructura vial
- Usos y destinos del suelo
- Restricciones

### 3.2.5 LINEAS DE ACCION/PROYECTOS, PROGRAMAS/ACCIONES PRIORITARIAS

## 3.3 CATALOGO DE USOS DEL SUELO

### 3.3.1 DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO

## 3.4 OBJETIVOS Y POLITICAS SECTORIALES

- Suelo y vivienda
- Vialidad
- Equipamiento urbano
- Imagen urbana
- Medio ambiente

## 3.5 NORMAS

### 3.5.1 DE USO DEL SUELO

### 3.5.2 DE ESTACIONAMIENTO

### 3.5.3 DE DOTACION DE INFRAESTRUCTURA

### 3.5.4 DE EQUIPAMIENTO

### 3.5.5 DE IMAGEN URBANA

## 4. EPILOGO

## I. INTRODUCCIÓN

### 1. Presentación.

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco, tiene como propósito dar cumplimiento a los señalamientos normativos que se establecen en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, el cual determina que para el desarrollo urbano de esta zona será necesario elaborar un plan parcial, el cual establecerá las bases y los lineamientos respecto a los usos del suelo, densidades, vialidades, normatividad ambiental, de infraestructura, equipamiento y de imagen urbana.

El plan parcial fundamenta su elaboración en dos aspectos:

- **Legal.-** Expresado particularmente en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México.
- **Técnico.-** Expresado en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y, el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, como instrumentos legales vigentes, además del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México y del Programa Prooccidente, que si bien estos dos últimos no constituyen una expresión legal y de planeación, contienen señalamientos que procede retomar, sobre todo en aspectos de carácter regional.

El contenido del Plan se presenta en 2 apartados:

- **Diagnóstico.-** Este se enfoca al análisis regional, local y específico del plan, así como a la determinación de la vocación urbana del área del plan, en el marco de los niveles superiores de planeación anteriormente comentados.
- **Estrategia.-** En este se señalan los mecanismos y las normas técnicas para lograr el aprovechamiento adecuado de los predios que conforman el área del Plan Parcial, permitiendo así constituir la base que facilite la realización de los proyectos de desarrollo que se den en la zona.

## BASES JURÍDICAS

El Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, dentro del capítulo de Estrategia General determina la realización del Plan Parcial/Proyecto Especial de Sosa Texcoco, con el propósito de orientar el desarrollo de los terrenos que están ubicados dentro de esta zona del Centro de Población.

Los usos que contempla el Plan del Centro de Población son: habitacional, industrial, comercial y de servicios y un parque urbano de carácter regional.

Asimismo, los artículos 27 y 29 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, determinan los contenidos, las características y el procedimiento de aprobación de los planes parciales, mismos que en seguida se enlistan y que han sido observados rigurosamente en la elaboración del presente documento.

- **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 estos; 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 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 que procedan.

**Los planes parciales no podrán modificar las normas establecidas** en los planes de centro 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 se 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. DIAGNÓSTICO

### 2.1. MEDIO FÍSICO NATURAL

#### 2.1.1 Delimitación del Área del Plan Parcial.

La zona de Sosa Texcoco se encuentra ubicada en la parte oriente del Municipio de Ecatepec, al noreste del Valle de México, colindando en su parte sur, norte y poniente con el mismo Municipio y en su parte oriente con el Municipio de Acolman.

En su parte sur colinda con las siguientes colonias: Aldeas de Aragón, Jardines de Cerro Gordo, Tolotzin I y el Charco.

En su parte poniente colinda con las siguientes colonias: El Rancho, Nuevo Laredo, Fuentes de San Cristóbal, La Alfalfa y Residencial La Pradera.

Y en su parte norte colinda con el fraccionamiento Jardines de Morelos sección Lagos, Fuentes y Bosques.

Por la ubicación del área de Sosa Texcoco se constituye en una zona estratégica trascendente en el ordenamiento del Valle de México, y de hecho se encuentra considerada en el Programa de Ordenación Metropolitana del Valle de México como un punto neurálgico en su estrategia.

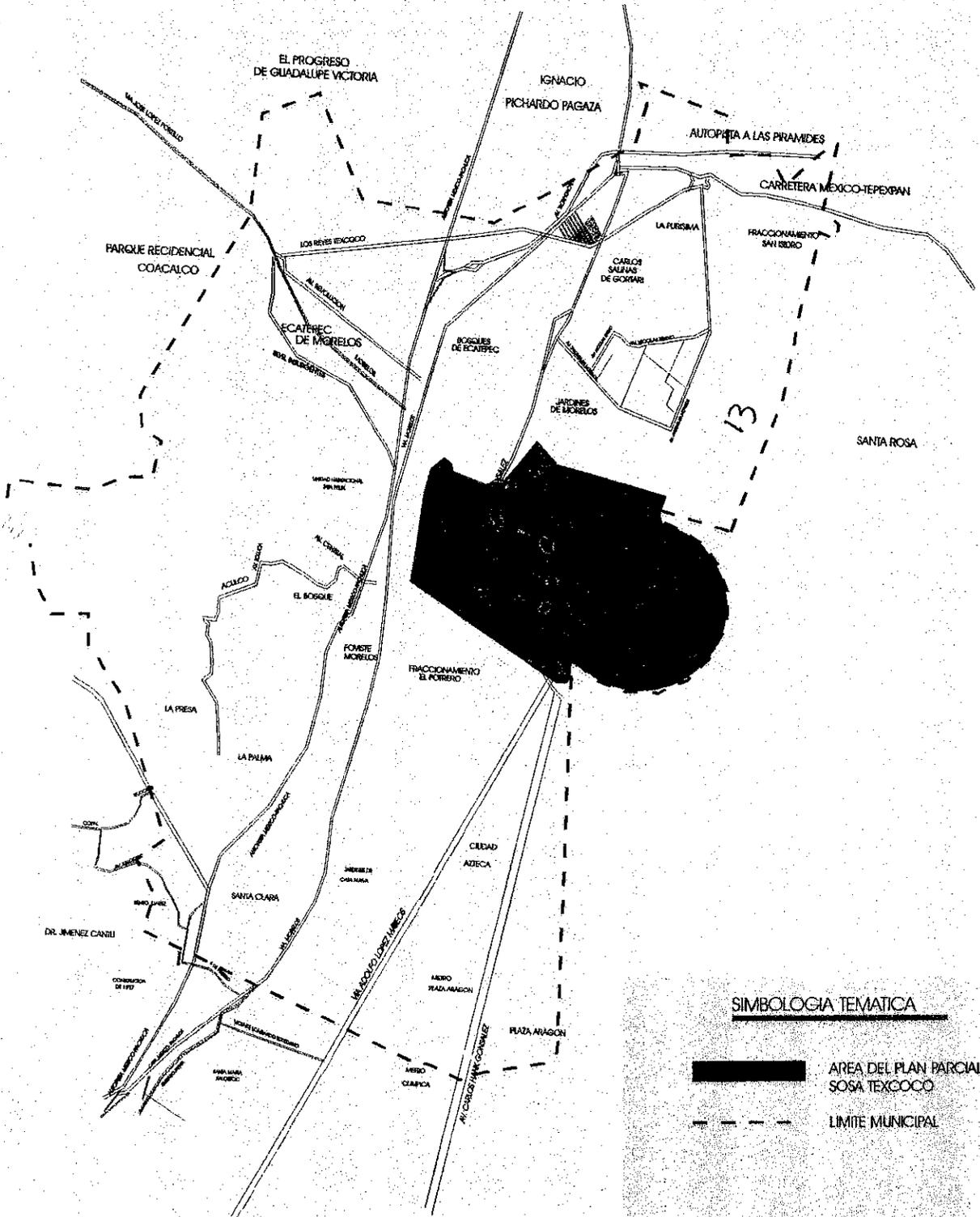
El área de Sosa Texcoco cuenta con una superficie de 1240.62 has., de las cuales solo 210 has. tienen usos urbanos y una población estimada de 55,000 habitantes, considerando una densidad de población de 260 hab. / ha.<sup>1</sup>

En la zona identificada con la clave ZC (zona condicionada) existe la posibilidad de que se planteé conflicto de intereses sobre la titularidad de la propiedad, entre los promotores de vivienda y el Gobierno Federal. A efecto de permitir el adecuado aprovechamiento de esta zona, se establece que la misma quedará condicionada y sujeta a la solución del conflicto y que de comprobarse que no existe ninguna reclamación del Gobierno Federal se aplicará el uso habitacional (H100A) en tanto la zona condicionada (ZC) quedará con el aprovechamiento que actualmente tiene.

<sup>1</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1997

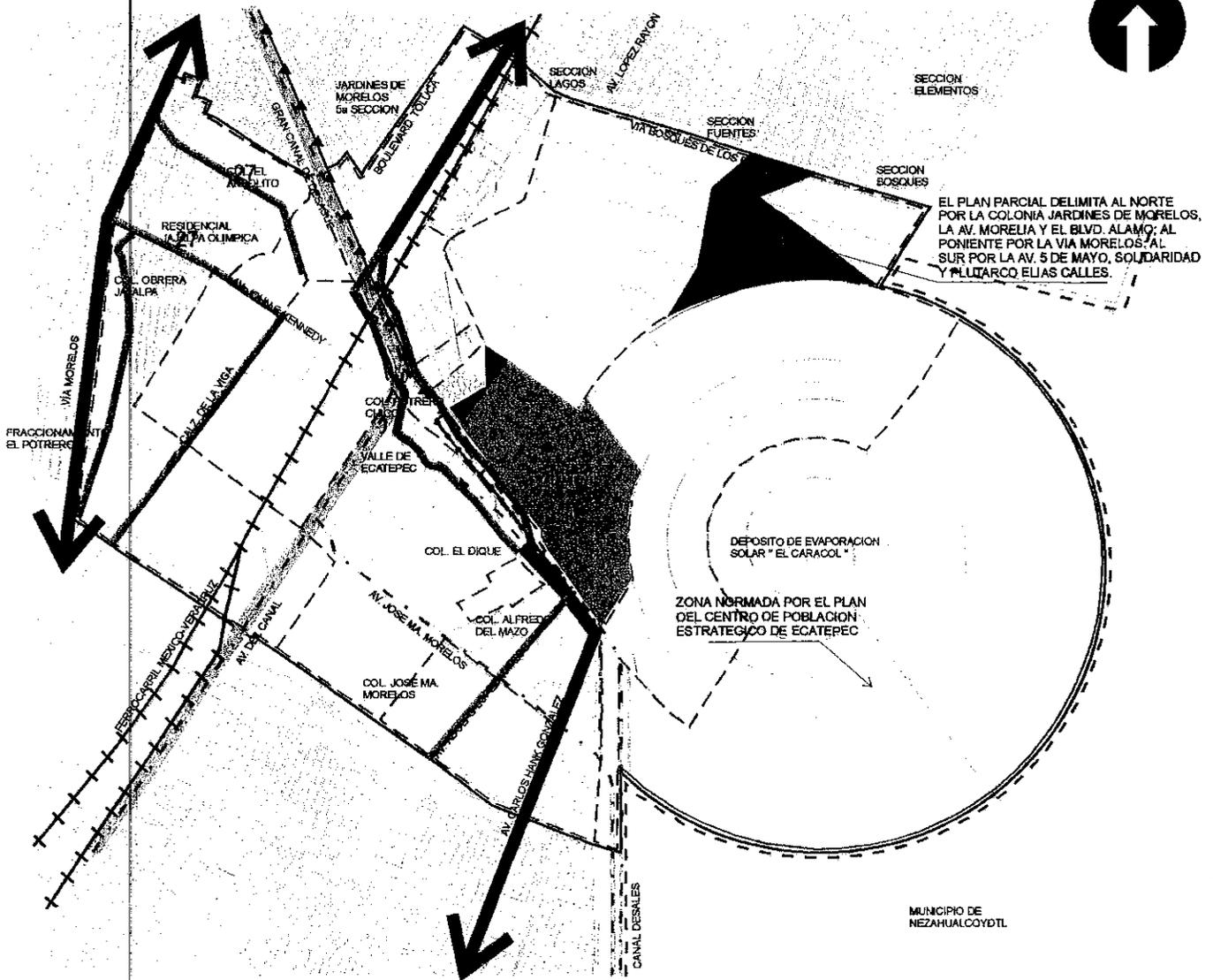


# LOCALIZACION DEL PLAN PARCIAL SOSA TEXCOCO





# DELIMITACION DEL AREA DEL PLAN PARCIAL A DESARROLLAR



EL PLAN PARCIAL DELIMITA AL NORTE POR LA COLONIA JARDINES DE MORELOS, LA AV. MORELIA Y EL BLVD. ALAMO; AL PONIENTE POR LA VIA MORELOS; AL SUR POR LA AV. 5 DE MAYO, SOLIDARIDAD Y PLUTARCO ELIAS CALLES.

## SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

## SIMBOLOGIA TEMATICA

- VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE
- VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
- ZONA NORMADA POR EL PLAN PARCIAL SOSA TEXCOCO.
- ZONA CONDICIONADA

### 2.1.2 Geomorfología

El área de Sosa Texcoco es un territorio que comprende una zona predominantemente de llanuras, la altitud promedio de la zona es de 2250 msnm, características que las hacen propicias para el establecimiento de desarrollos para diversos sectores, aun cuando la estructura de la tierra en todo el predio se encuentra conformada principalmente por rocas sedimentarias salinas con escasa cohesión entre sus partículas. Esta característica hace que de este tipo de suelos (Zolonchak Gleyco) sea de mediana estabilidad que pueden ser ocupados por asentamientos humanos u otro asentamiento con algunas restricciones para su realización, ya que provocan inundaciones en la época de lluvias por la poca permeabilidad, el alto manto freático y la necesidad de dar salida al agua, por tratarse de suelos expansivos provocan agrietamientos y daños a las construcciones sin las cimentaciones adecuadas.

### 2.1.3. Hidrología

Los recursos hidrológicos de la región de la cual forma parte Ecatepec, está integrado por el "Río de los Remedios", ubicado al sur del municipio y que funciona como límite municipal con Nezahualcóyotl y como límite interestatal con el Distrito Federal, en tanto que el "Gran Canal" cruza todo el municipio de sur a norte. Al gran canal se le incorpora agua proveniente del canal de Sales el cual cruza el área del Plan, lateralmente a la Av. Carlos Hank González.

Los escurrimientos más importantes en la región vienen de norte a sur, por los arroyos "Puente de Piedra", "Tres Barrancas", "El Calvario", "La Guinda" y "La Tabla", que en época de lluvias arrastran sedimentos y basura de la "Sierra de Guadalupe", ocasionando encharcamientos considerables en la Vía Morelos y en calles perpendiculares a ésta.

De manera particular, en la zona de Sosa Texcoco se encuentra una importante superficie de agua en la superficie de lo que se conoce como el depósito de evaporación solar. Así mismo, el manto freático en la zona es alto, lo que aunado al tipo de suelo expansivo puede provocar agrietamiento y daños a las construcciones sin las cimentaciones adecuadas.

Estos son los dos cuerpos (río Remedios y Gran Canal) de más importancia de la zona, cabe destacar que el Gran Canal de Desagüe así como el canal de Sales, son factores que impactan considerablemente el medio ambiente, ya que en ellos vierten desechos de aguas negras e industriales, así como la basura. Los numerosos asentamientos que se localizan en sus cercanías están expuestos, de manera permanente, a los agentes patógenos mezclados en el aire.

### 2.1.4. Medio Natural (Aspectos Generales)

Ecatepec es uno de los municipios con más alto índice de contaminación ambiental en el Estado de México, y en especial el área, la zona comprendida zona Sosa Texcoco presenta muy severos problemas que no afecta a los habitantes de la zona de estudio sino que también afecta en gran medida a las zonas vecinas.

La falta de áreas verdes en la zona aunado a la escasez de programas consistentes y eficaces de forestación urbana ha provocado que la calidad del medio ambiente continúe deteriorándose.

Como ya se ha señalado, el área de estudio es atravesada en parte por El Gran Canal, el cual en uno de los conductos por donde se desalojan las aguas residuales, domésticas e industriales sin tratamiento previo. Este canal a cielo abierto proviene desde el Distrito Federal y cruza por zonas habitacionales, algunas industrias que utilizan productos químicos como Henkel y Crisoba descargan sus aguas en estos canales, por lo que las emisiones de esas industrias para evitar contaminaciones mayores y promover el tratamiento correspondiente.

Por la altitud en que se localiza la zona (2250 msnm), la atmósfera contienen menor oxígeno en casi un 23% menos que a nivel del mar. Este fenómeno, aunado al uso importante de combustibles, tanto en el transporte público y privado, así como en la industria y la falta de presencia constante de vientos dominantes en la zona provocan un elevado índice de partículas suspendidas nocivas para la salud.

Aunado a esto, el manejo inadecuado de los productos que en su momento emitió la empresa Sosa Texcoco y la falta de vegetación en áreas del Vaso del ex Lago de Texcoco, contribuyen de una manera significativa a la generación de partículas contaminantes que afectan a la salud de los habitantes.

Los tiraderos de basura al aire libre que proliferan en la zona, ante la falta de un servicio eficiente de recolección, agudizan la generación de partículas suspendidas y agentes bacteriológicos nocivos.

Todos estos factores provocan severos problemas de contaminación del aire por emisión de partículas y malos olores, los cuales no solo afectan a los habitantes de la zona sino que por los vientos dominantes se esparcen en las zonas colindantes.

Dado el desarrollo que se ha presentado en el Municipio, el crecimiento del área urbana en zonas no aptas para asentamiento, las zonas para la alimentación de los mantos acuíferos han ido disminuyendo, fenómeno que requiere ser regulado.

En general la zona presenta grandes problemas de contaminación, lo que implica una solución rápida y eficaz para evitar los problemas a la salud de la población.

### 2.1.5 Aptitud Territorial.

La conformación geomorfológica y el uso actual del suelo en la zona del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sosa Texcoco han permitido definir las áreas susceptibles a urbanizarse y las no urbanizables; conforme a estos análisis, se han determinado 2 zonas :

- **Zonas Aptas para el Desarrollo Urbano**

De acuerdo al Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, la zona de Sosa Texcoco, presenta posibilidades para contar con áreas para vivienda, industrias, equipamientos locales y regionales,

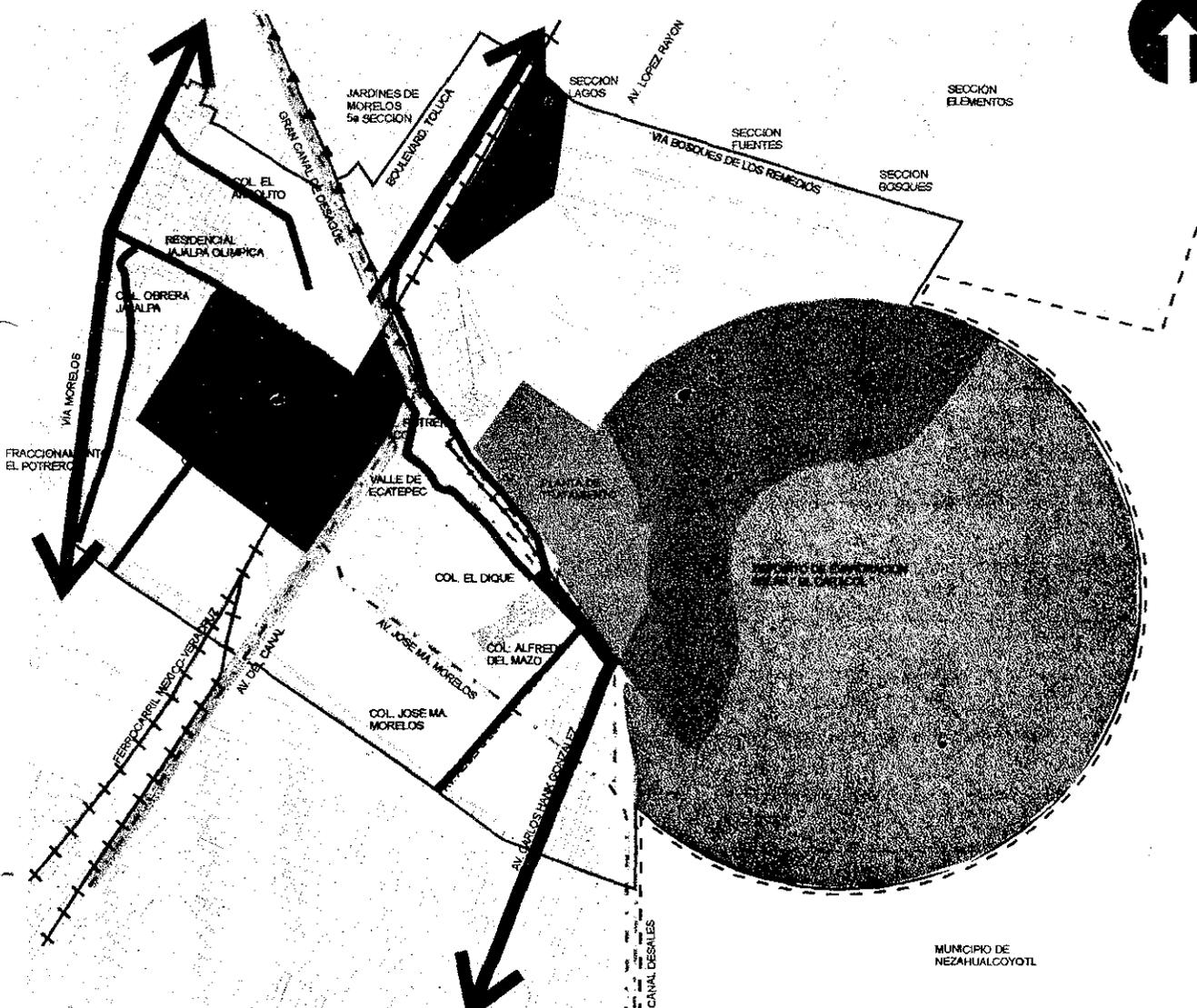
En este sentido, se han planteado como áreas aptas para vivienda, aquellas que se localizan en los terrenos que alguna vez formaron parte de la empresa Sosa Texcoco (ver plano anexo). Dentro del mismo predio, en la esquina que forman las vialidades de la Avenida Central y la Vía Carlos Hank González, se ubicaría un Centro Urbano donde se contaría con espacios comerciales importantes para el abastecimiento de la zona, y una terminal de intercambio modal, ya que en dicha área se prevé la confluencia del tren suburbano, del tren ligero, así como varias vialidades de carácter regional. De la misma manera y sobre vías de comunicación de primer nivel se podrían establecer zonas para la ubicación de industrias pesada y mediana.

- **Zonas no Aptas para el Desarrollo Urbano**

De acuerdo con las condiciones del suelo del llamado "Caracol" esta zona se considera como apta para el desarrollo en donde se puede desarrollar un parque metropolitano, además de un espacio destinado a la recuperación ecológica y en experimentación ambiental.



# APTITUD TERRITORIAL



## SIMBOLOGIA BASE

- |  |                                |  |                             |
|--|--------------------------------|--|-----------------------------|
|  | TREN RAPIDO (PROPUESTO)        |  | VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE |
|  | LINEA DE F.F.C.C.              |  | VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE |
|  | LINEA B DEL METRO              |  |                             |
|  | CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO |  |                             |
|  | GRAN CANAL                     |  |                             |
|  | LIMITE DE CENTRO DE POBLACION  |  |                             |
|  | LIMITE DEL PLAN PARCIAL        |  |                             |

## SIMBOLOGIA TEMATICA

- |  |  |
|--|--|
|  | ZONAS APTAS PARA EL DESARROLLO HABITACIONAL          |
|  | ZONA A REGENERAR                                     |
|  | UBICACION DE LA PLANTA TRATADORA DE AGUAS RESIDUALES |
|  | ZONA CON APTITUD PARA PARQUE METROPOLITANO           |
|  | PANTEON  |
|  | AREAS APTAS PARA LA INSTALACION DE INDUSTRIAS        |

## 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 los años sesentas, han tenido como característica principal la migración de la población, hacia las zonas periféricas entre las que se encuentra Ecatepec.

Es por ello que al ubicarse en las inmediaciones del Distrito Federal, Ecatepec, es uno de los municipios del Estado de México en experimentar ese acelerado proceso de urbanización.

En el caso de Ecatepec su proceso de urbanización se inició en la década de los sesentas, fechas en las que se construyeron los primeros fraccionamientos y aparecieron colonias como "Lomas de Azolco", "Panorámica", y "Francisco Villa", a partir de los cuales se acelera notablemente el proceso de urbanización, a tal grado que actualmente se cuenta con 100 "fraccionamientos" y más de 200 colonias, además de los barrios originales y de la propia cabecera municipal.

A pesar de todo ello, el crecimiento poblacional que se prevé para la zona es de aproximadamente 167 mil habitantes, con una densidad de 260 hab. / ha. considerando que se pueden aprovechar 640 has con usos habitacionales lo que significa que se tienen que prever las áreas adecuadas para dar cabida a los nuevos asentamientos, mediante la elaboración de planes, y acciones que permitan no solo ubicar los asentamientos, sino también prever las necesidades de agua, drenaje, servicios, equipamiento y fuentes de trabajo entre los más relevantes.

- **Uso Actual del Suelo**

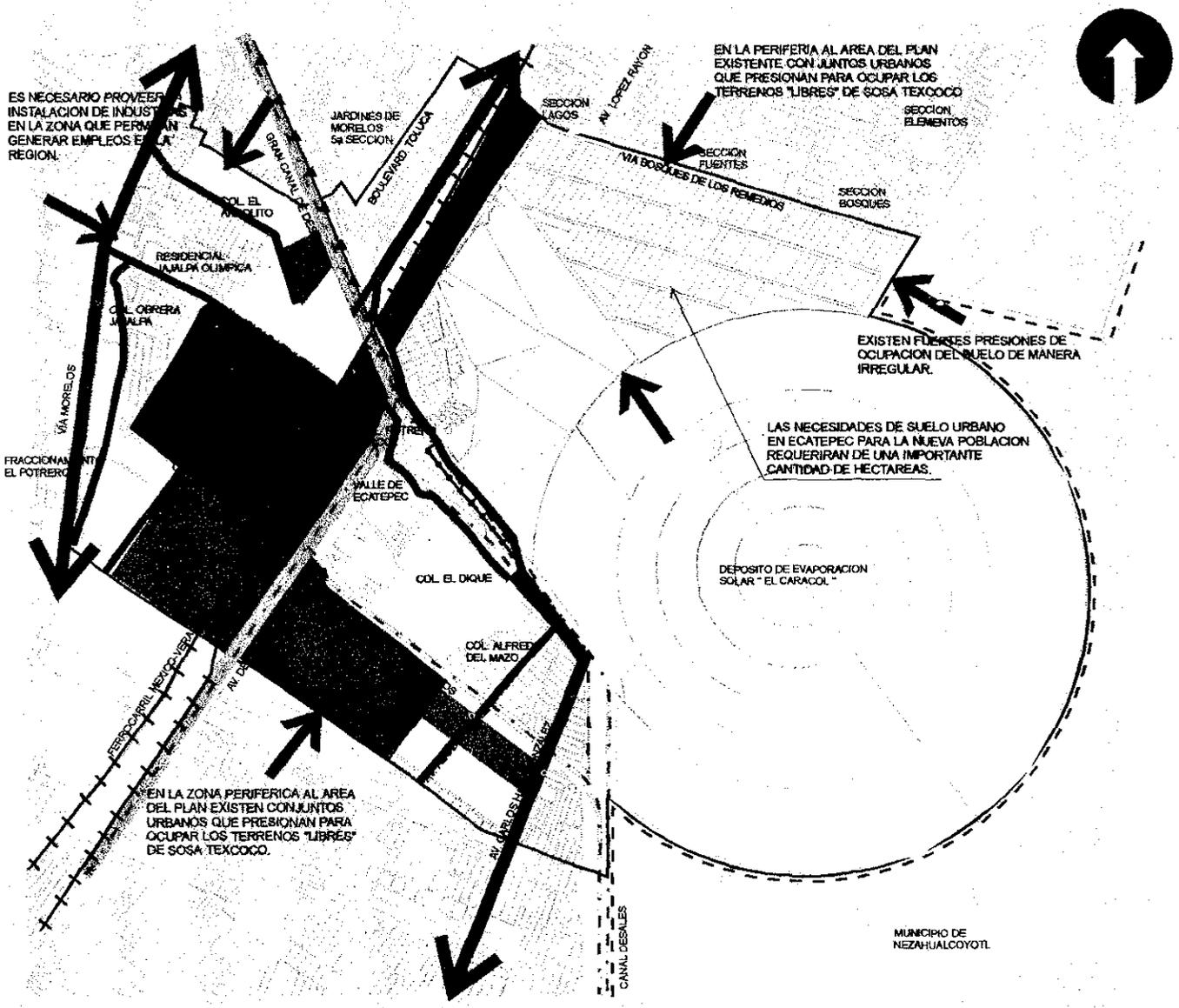
Las características a la normatividad que el Plan del Centro de Población de Ecatepec 1993, han impedido la saturación de la zona. Sin embargo existe presión de ocupación irregular, principalmente en el área colindante con la Laguna en el Municipio de Atenco.

La ocupación de la zona se ha dado en mayor medida para el uso de casa habitación, seguida por el pequeño comercio. Los asentamientos consolidados predominantes se ubican en la parte poniente de la zona de estudio y en la parte sur oriente. En los desarrollos conocidos como Residencial Jajalpa, Obrera Jajalpa, Los Laureles, Río Piedras, El Potrero, El Jagüey, Jardines de Ecatepec, Alamos de San Cristóbal y el Arbolito, entre otros. Se localizan también asentamientos irregulares en la parte centro de la zona, los que se consideran como consolidados ya que cuentan con algunos servicios; tal es el caso de los asentamientos como Potrero Chico, El Dique y parte del Valle de Ecatepec, entre otros que se localizan en el plano anexo.

La zona cuenta también con asentamientos de carácter industrial en Sta. Ma. Tulpetlac y Sosa Texcoco, los cuales son poco significativos considerando la capacidad de desarrollo de la zona. El área industrial no ha crecido suficientemente durante los últimos años, sin embargo la industria instalada basada hace algunos años en grandes industrias, está transformándose gradualmente en una integrada básicamente por micros y medianas industrias.



**USO ACTUAL DEL SUELO  
(USOS ESTABLECIDOS EN EL PLAN DEL CENTRO  
DE POBLACION ESTRATEGICO DE ECATEPEC 1993)**



ES NECESARIO PROVEER INSTALACION DE INDUSTRIAS EN LA ZONA QUE PERMANECEN PARA GENERAR EMPLEOS EN LA REGION.

EN LA PERIFERIA AL AREA DEL PLAN EXISTENTE CON JUNTOS URBANOS QUE PRESIONAN PARA OCUPAR LOS TERRENOS "LIBRES" DE SOSA TEXCOCO

EXISTEN FUERTES PRESIONES DE OCUPACION DEL SUELO DE MANERA IRREGULAR.

LAS NECESIDADES DE SUELO URBANO EN ECATEPEC PARA LA NUEVA POBLACION REQUERIRAN DE UNA IMPORTANTE CANTIDAD DE HECTAREAS.

EN LA ZONA PERIFERICA AL AREA DEL PLAN EXISTEN CONJUNTOS URBANOS QUE PRESIONAN PARA OCUPAR LOS TERRENOS "LIBRES" DE SOSA TEXCOCO.

**SIMBOLOGIA BASE**

- TREN RAPIDO
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

**SIMBOLOGIA TEMATICA**

- VALIDAD REGIONAL EXISTENTE
- VALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
- DEPOSITO DE EVAPORACION SOLAR " EL CARACOL "
- USO HABITACIONAL
- USO INDUSTRIAL
- AREA VERDE
- COMERCIO Y SERVICIOS
- PRESION DE OCUPACION DEL SUELO.

En los últimos años el uso comercial y de servicios ha incrementado su superficie, destacando la construcción de algunas plazas comerciales y pequeños comercios que han colaborado en el aumento del sector terciario; sin embargo, no se ha edificado equipamiento de carácter regional.

Respecto a los predios que han sido absorbidos por la mancha urbana, se observa que se encuentran sujetos a una gran presión de ocupación e invasión por parte de personas que buscan nuevas alternativas para una vivienda.

Los predios correspondientes a las propiedades de la extinta empresa Sosa Texcoco, presentan grandes posibilidades de desarrollo puesto que por su estratégica ubicación dan la pauta para diferentes vocaciones de crecimiento para el bienestar de la población dado que en la actualidad el hecho de que estos predios permanezcan sin uso implica problemas de contaminación para la población del lugar.

El Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, determina la elaboración de un Plan Parcial o un Proyecto Específico para esta zona, en el que se establezca la normatividad urbana adecuada para su incorporación planeada y ordenada al proceso de crecimiento que diariamente se presenta en el municipio de Ecatepec.

Cabe destacar que en cuanto a los usos destinados para la recreación y deporte son escasos pocos, debido al crecimiento desorganizado de los asentamientos y la falta de planeación en la estructura urbana.

- **Tenencia de la tierra**

El área de estudio presenta los siguientes tipos de tenencia de la tierra:

- Propiedad privada
- Propiedad de Sosa Texcoco
- Propiedad Federal
- Ejido
- Propiedad de CNA

Los predios en régimen de propiedad ejidal representan el 9.04% de la zona de estudio, cubren una superficie de 178.23 has, ubicada en la parte sur del polígono.

Los predios de régimen de propiedad privada se encuentran ubicados a lo largo de los linderos sur y poniente del polígono, representando el 30.90% de la zona de estudio y con una superficie de 608.39 has.

La superficie de Sosa Texcoco, propiedad de la extinta empresa, se encuentran ubicados en la parte del centro del polígono, estos representan el 22.69% de la zona de estudio.

Las propiedades de la Comisión Nacional del Agua, colindan con las propiedades de Sosa Texcoco en su parte sur, representan el 4.19% de la zona de estudio y cubren una superficie de 82.41 has.

El depósito de evaporación solar actualmente es de propiedad federal concesionada a la extinta empresa Sosa Texcoco, esta representa el 33.18% de la zona de estudio y cubren una superficie de 653.37 has.

Cabe mencionar que algunos predios de propiedad ejidal han iniciado o ya cuentan con su proceso de certificación y dominio pleno, por lo tanto pueden ser sujetos de un cambio a régimen de propiedad privada susceptibles de incorporarse al proceso de urbanización.

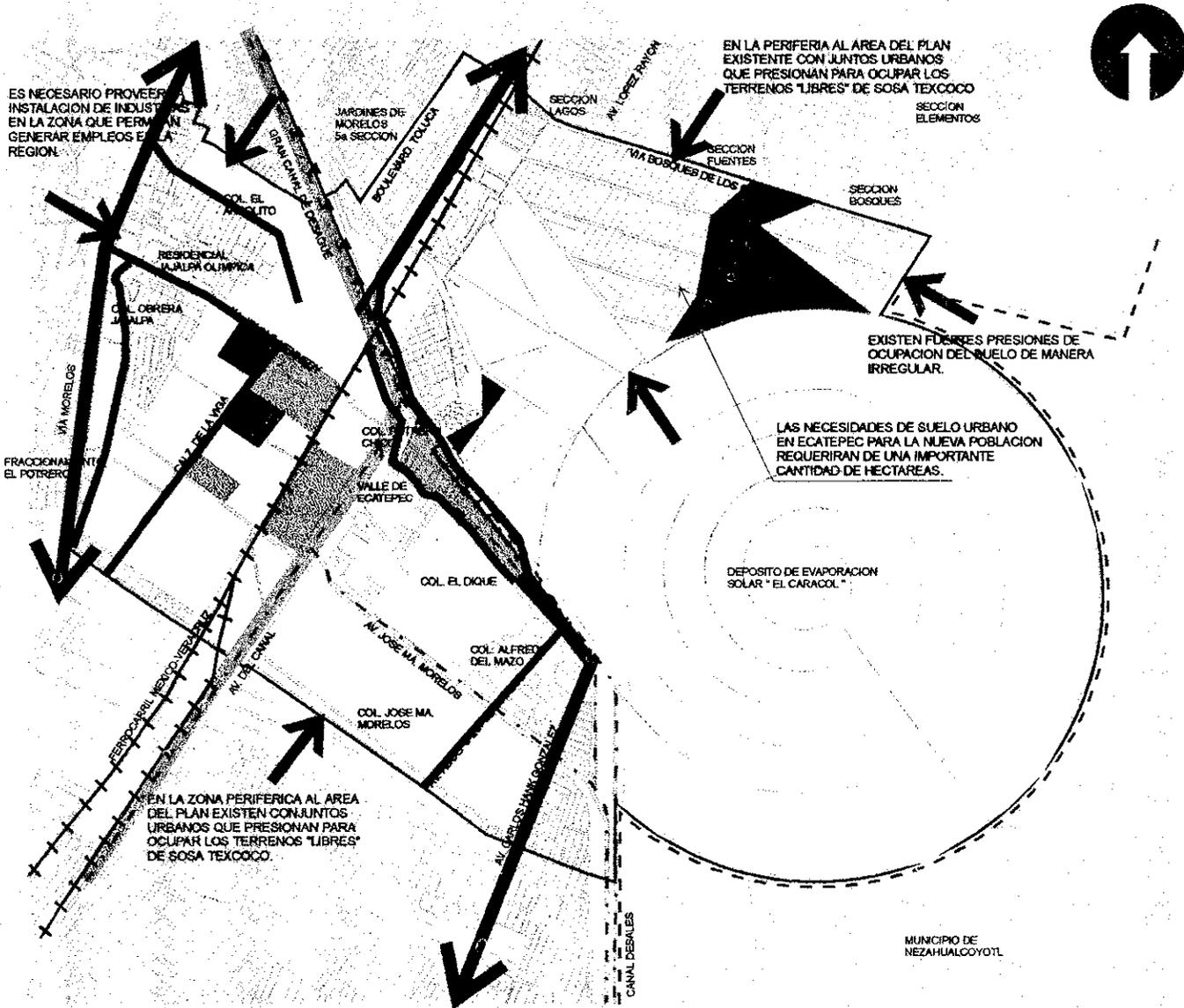
- **Asentamientos irregulares**

Como en el resto del Municipio, Sosa Texcoco presenta presiones de invasión a predios y de crecimiento. Esto ocasiona problemas para el desarrollo de la zona ya que algunos de los asentamientos se encuentran localizados sobre derechos de vía que son de gran importancia para el Municipio, además de invadir propiedades de carácter privado que generalmente se ubican en lugares no propicios para el uso habitacional puesto que son superficies que están consideradas para otro tipo de uso.

Entre los asentamientos irregulares pueden contar también las invasiones de predios privados como los que se observan en la Av. Central, la colonia Potrero Chico, en Jardines de Morelos, 5ª Sección, colonia El Taxista y El Charco.



## AREAS CON ASENTAMIENTOS IRREGULARES DISPERSOS



### SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

### SIMBOLOGIA TEMATICA

- |  |                             |  |  |
|--|-----------------------------|--|--|
|  | ASENTAMIENTOS IRREGULARES   |  | USO HABITACIONAL                         |
|  | INDUSTRIA CONTAMINANTE      |  | PRESION DE OCUPACION DEL SUELO.          |
|  | VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE |  | DEPOSITO DE EVAPORACION SOLAR EL CARACOL |
|  | VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE |  | ZONA CONDICIONADA                        |

### 2.2.2. Equipamiento

Como consecuencia del constante crecimiento de la mancha urbana, los requerimientos de equipamiento y servicios han ido en aumento. Actualmente en la zona se registra un déficit de equipamientos, que ha tenido la zona en los últimos años lo que se traduce en que la población deba buscar este tipo de satisfactores en otras zonas aledañas.

Respecto al equipamiento educativo la población estudiantil en Ecatepec que representa el 45.39% de la población total, no tiene acceso a la escuela, el 10 por ciento de la población infantil en edad de ingresar a la educación primaria no lo hace, en tanto que de cada 100 niños que ingresan a dicho nivel, solo ochenta y uno terminan.

El nivel medio básico (secundaria), solo es concluido por cuarenta y uno de cada cien estudiantes que ingresan a primer año de primaria; nivel de educación media superior.

Solo treinta seis de cada cien alumnos inscritos en educación primaria ascienden a este nivel educativo. Finalmente, del total de la población estudiantil, solo el diez por ciento posee algún tipo de educación superior, sin que ello signifique que hayan concluido el ciclo.

En la zona se localizan 13 planteles que van desde guarderías hasta la construcción de una institución de educación superior, los cuales no son suficientes para atender la demanda requerida, ya que se observan déficits en al menos un jardín de niños de 9 aulas y una escuela primaria de 18 aulas. Ello sin incluir los requerimientos derivados del crecimiento futuro. (ver cuadro anexo)

Debido al constante aumento de la población y al fenómeno de migración que se da en la zona no se han podido aún equiparar la demanda y la oferta de servicios médicos. Ante la gravedad del problema es necesaria una revisión exhaustiva de la infraestructura, equipo, tecnología, equipamiento vehicular y personal médico capacitado que otorgue realmente servicio y atención al usuario.

En la zona actualmente se cuenta con tres unidades médicas de cobertura zonal las cuales resultan insuficientes dadas las demandas de la zona, aun cuando de acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL, solo es necesario contar con un centro de salud en la zona para atender a la población actual será conveniente prever los requerimientos futuros de acuerdo al crecimiento poblacional. Las instituciones públicas que tienen presencia en el Municipio son: Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), Instituto de Servicios de Seguridad Social para los Trabajadores del Estado (ISSSTE), Instituto de Seguridad Social del Estado de México y Municipios (ISSEMYM), Clínicas de Desarrollo Integral de la Familia (DIF), clínicas de la Cruz Roja Mexicana y centro de salud (ISEM), así como clínicas y consultorios de la iniciativa privada.

De los equipamientos de la zona, cabe destacar que el sector donde se encuentra casi cubierta la demanda es comercio y abasto. La dotación de este tipo de equipamiento va desde los mercados de los cuales se ubican 4 en la zona hasta un centro comercial el cual aparte de abastecer a gran parte de la población de la zona, es generadora de gran cantidad de empleos tan necesarios para la población.

También se encuentran establecimientos de cadenas nacionales y multinacionales. Dentro del pequeño comercio que presenta un gran auge, se pueden encontrar misceláneas, abarrotes, carnicerías, pescaderías, tlapalerías, etc. Todos estos establecimientos constituyen un soporte importante para la economía del Municipio.

Sin embargo por el auge que se espera de la zona se tendrán que prever los espacios requeridos para su correcta ubicación.

En cuanto a la recreación y el deporte, existe un número limitado de centros deportivos, recientemente se han construido 74 módulos deportivos y mejorando las condiciones de los ya existentes. En el caso de la zona de Sosa Texcoco se cuenta con muy pocos espacios para la recreación y el deporte y de los que existen son sitios que en gran medida han sido improvisados por la misma población por lo que no cuentan con los servicios adecuados para su buen funcionamiento.

### 2.2.3 Vivienda

La falta de planeación en la estructuración del Municipio y en particular en la zona ha repercutido negativamente en el ordenamiento de los asentamientos humanos, de tal suerte que el 15% de la vivienda, se halla en buenas condiciones para

ser habitada, el 80% requiere de reparaciones y el 5% es obsoleta. Asimismo, predominan las casas de tabique en un 84%, adobe 9%, madera 2% y otras 5%. Un gran porcentaje de casas tienen losa de concreto.<sup>2</sup>

Un problema que crece diariamente es la especulación y ocupación ilegal de terrenos lo que hace difícil establecer una política consistente de apoyo a la vivienda popular, si no es mediante el apoyo al desarrollo de viviendas mediante los programas que presentan los organismos federales promotores de vivienda como el INFONAVIT, FOVI etc.

Aun cuando no se cuenta con información precisa se estima para el municipio un déficit de 225,000 viviendas que tiende a aumentar con el crecimiento de la población.

Cabe destacar que dados los bajos ingresos de la población la mayor parte de las viviendas son precarias y con respecto a las viviendas de tipo medio se dan en pequeñas zonas y las de tipo alto son casi inexistentes.

Por lo anterior, se debe proveer a la población de espacios adecuados para habitar de manera ordenada el territorio, de tal modo que el desarrollo se realice de una manera planeada dotando a las nuevas áreas de la infraestructura necesaria para soportar el crecimiento.

#### 2.2.4 Imagen Urbana

De acuerdo a la imagen urbana que se refleja en la zona se pueden identificar los siguientes elementos:

**Nodos:** Los puntos de reunión cercanos a la zona de estudio se constituyen fundamentalmente por algunos mercados, plazas, jardines, tianguis y centros comerciales ubicados en la zona.

**Bordes:** Los elementos naturales que permiten determinar distintas zonas entre sí, están representados fundamentalmente por el depósito de evaporación solar conocido como "El Caracol".

**Barreras:** Los elementos que deben observarse como limitantes a las propuestas de usos del suelo, así como para el diseño de las vialidades son; el gran canal de desagüe y la línea B del metro.

**Hitos:** El elemento visual predominante en la zona del Plan parcial es el depósito de evaporación solar "El Caracol".

Sosa Texcoco no cuenta en la actualidad casi con ningún elemento que contribuya al mejoramiento de su imagen, de hecho no se establece ningún tipo de elemento característico o equipamiento que vaya de acuerdo a una tipología definida de la zona.

La homogeneidad en el tipo de construcciones, materiales y colores de las edificaciones produce un paisaje monótono y de poco contraste, jerarquía, interés e impacto visual; predominan las construcciones de uno o dos niveles generalmente carentes de mantenimiento, de colores grises y rodeados de escasa o nula vegetación.

Las nuevas urbanizaciones carecen de puntos focales identificables, y se desarrollan como células aisladas que al buscar la autosuficiencia y privacidad rompen los nexos funcionales y visuales con el resto de la ciudad.

En cuanto a la estructura vial se puede decir que es discontinua y no contribuye a conformar una estructura urbana legible, que diferencie eficientemente las áreas que conforman la zona.

De hecho en la actualidad la imagen dada por las viejas instalaciones de la extinta empresa Sosa Texcoco es muy desfavorable para la zona.

Por lo anterior, se hace evidente un cambio sustancial en la imagen de la zona, comenzando con la implementación de camellones, gloriets, equipamientos locales y regionales, así como zonas industriales rodeados de espacios verdes, logrando una integración de todos estos usos mediante la construcción de parques lineales, jardines y el parque metropolitano previsto en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec.

En cuanto al patrimonio histórico y cultural de la zona, esta no cuenta con espacios de esta índole.

<sup>2</sup> Plan de Desarrollo Municipal 1997


**2. DIAGNOSTICO**  
**2.2 Estructura Urbana**
**ESTRUCTURA URBANA.**
**Requerimientos de Equipamiento de Zona**

JERARQUIA URBANA: INTERMEDIO DE 50,000 A 100,000 HABITANTES.  
 POBLACION 55,000 HABITANTES

EDUCACION	% DE POB.	TURNOS	CAP. DE SERV/UBS	POBLACION BENEF/UBS	UBS	MODULO	POBLACION ATEND/MODULO	DEFICIT
• Jardin de Niños	5.3	2	70	1,330	38-75	9 aulas	11,970	1
• Primaria	18.0	2	70	420	119-238	18 aulas	7,560	1
• Secundaria	4.55	2	80	1,760	28-57	15 aulas	26,400	0
• Media Superior	1,035	2	80	7,760	6-13	6 aulas	46,560	0

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL	% DE POB.	TURNOS	CAP. DE SERV/UBS	POBLACION BENEF/UBS	UBS	MODULO	POBLACION ATEND/MODULO	DEFICIT
• Centro de Salud	40.0	2	56	15,500	4-8	5	62,500	1
• Hospital General	40.0	1	117	2,500	20-40 camas	30-60	75,000-150,000	No se justifica

COMERCIO Y ABASTO	% DE POB.	TURNOS	CAP. DE SERV/UBS	POBLACION BENEF/UBS	UBS	MODULO	POBLACION ATEND/MODULO	DEFICIT
• Mercado Publico	100	1	121	121	413-826	5-9	10,890	5.05
• Centro Comercial	100	1	1.04 pers/m <sup>2</sup>	303	167/333	1	45,000-100,000 habitantes	1

COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	% DE POB.	TURNOS	CAP. DE SERV/UBS	POBLACION BENEF/UBS	UBS	MODULO	POBLACION ATEND/MODULO	DEFICIT
• Agencia de Correos	85%	1	5	45,000	1-2	A-1	45,000 hab.	1
• Central de Autobuses	100%	1	54	2,500 /cada cajón	20-40	20-40	50,000-100,000 habitantes	1

Fuente: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano. (Manuales Técnicos) SEDESOL

CAP. = capacidad

SERV. = servicios

UBS. = Unidad Básica de Servicio

### 2.3. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

#### 2.3.1 Agua potable

Los consumos actuales de agua potable son de 3.62 m<sup>3</sup>/seg, en 1997 existe un déficit en el suministro de 1.5 m<sup>3</sup>/seg., y se prevé que para el año 2000 se requerirá de 1.0 m<sup>3</sup>/seg adicional.

La red regional de agua potable proporciona a través de tomas de agua en bloque el 20% del caudal necesario y el 80% restante se obtiene de fuentes localizadas dentro del Municipio.

En el ámbito regional se encuentra sobre Av. Central el ramal de Los Reyes Ecatepec, en tanto que el sistema municipal de agua potable dota de agua a las colonias Jardines de Morelos (en todas sus secciones), Villas Ecatepec, El Salado, San Martín de Porres, Fuentes de Ecatepec, Bosques de Ecatepec, Adolfo Ruiz Cortines, Nueva Días Ordaz, Jardines de los Báez e Izcalli Jardines.

El sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento al servicio de Ecatepec (S.A.P.A.S.E), es el Organismo Público Descentralizado encargado de obtener y administrar el suministro y distribución de agua potable con los sistemas independientes de agua de Santa Clara Coatitla, San Pedro Xalostoc, Santa María Tulpetic, San Isidro Autlaltenco, Santa Ma. Chiconautla, Sto. Tomás Chiconautla, Col. Ruiz Cortines y Guadalupe Victoria.

Este sistema municipal se abastece de 54 pozos profundos ubicados principalmente en la Cabecera Municipal, Jardines de Morelos y Zona Quinta, y de tomas de agua en bloque suministrada por Acueducto Chiconautla, tanque Cerro Gordo y toma las Huertas. El gasto es destinado en su mayoría al uso habitacional, previo tratamiento de potabilización en las fuentes de abastecimiento. Sin embargo, el mal estado de la red de distribución ocasiona que el agua no llegue al consumidor con la calidad deseada, además del mal estado de la red, que ocasiona constantes fugas superficiales y subterráneas.

Las zonas contiguas a las instalaciones de Sosa Texcoco son alimentadas por la red municipal de agua potable, esta a su vez se alimenta de los 15 pozos existentes en la sección norte de la colonia Jardines de Morelos. Los pozos y la red juntos forman parte del sistema municipal de agua potable. Adicionalmente se cuenta con varios pozos que no se utilizan, pero que se sabe cuenta con caudales importantes dentro de estos terrenos.

#### 2.3.2 Drenaje y Alcantarillado

A nivel municipal, el servicio se proporciona al 80 % de la población con un sistema que descarga sin previo tratamiento al Gran Canal.

Existen en el área varios colectores primarios, que van de norte a sur, que desalojan en el emisor conocido como Gran Canal de Desagüe, el más cercano se ubica a lo largo de la Av. Central. Este colector cuenta con un diámetro de 2.44 mts. La parte sur de la zona colinda con el Canal de la Draga y con el Gran Canal de Desagüe.

En la época de lluvias debido a la falta de mantenimiento a las alcantarillas tiende a encharcarse moderadamente la zona, impidiendo el correcto desahogue de las vialidades y congestionando la circulación.

Esta circunstancia implica la necesidad de prever nuevos colectores y emisores que solucionen no solo el problema del área del plan parcial o del municipio, sino de la región, el gran canal transporta aguas de otros municipios y del propio Distrito federal, todo ello además de diseñar mecanismos para el tratamiento y reutilización de aguas servidas.

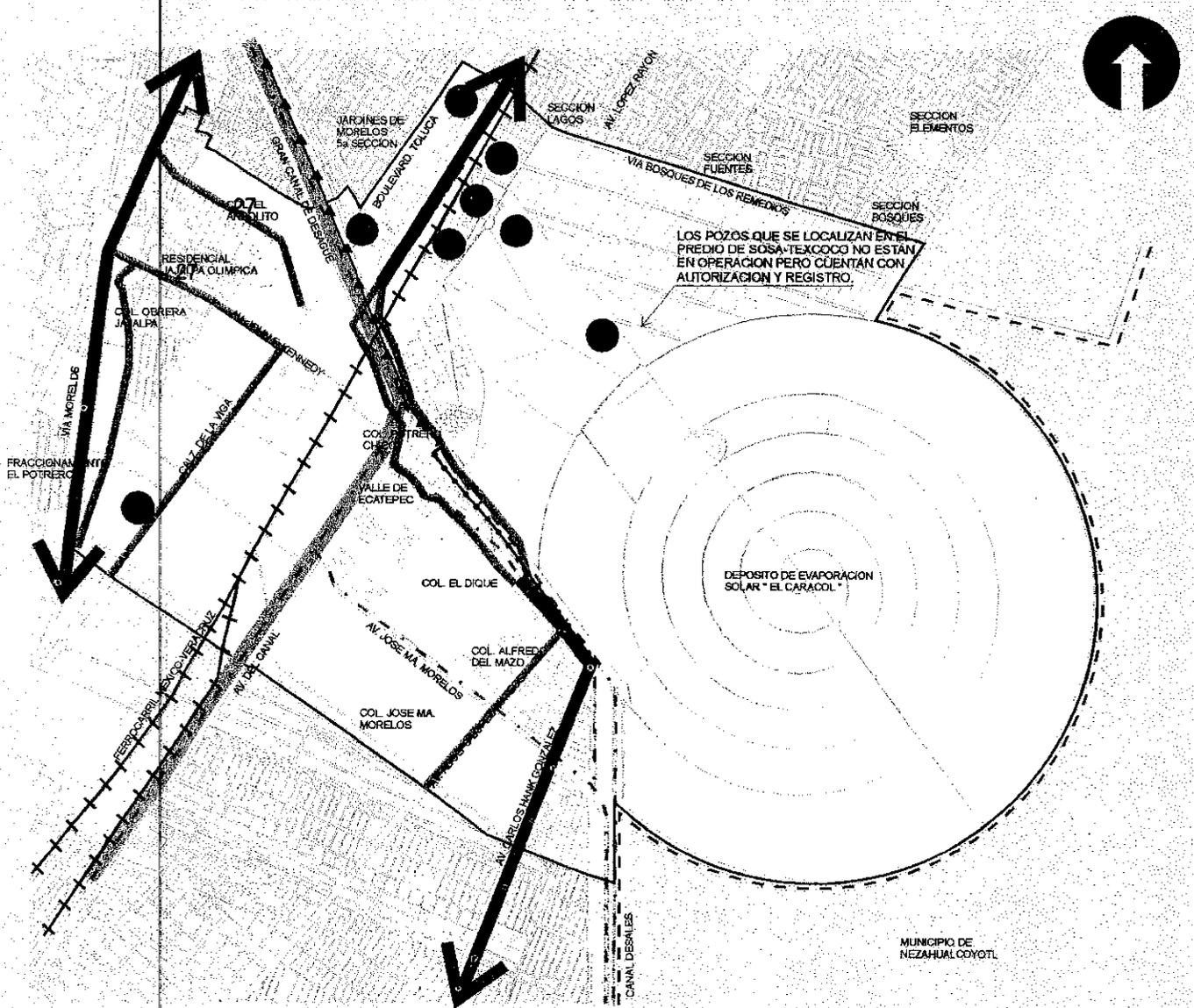
#### 2.3.3 Energía Eléctrica y Alumbrado Público

Las redes de electricidad cubren el 96.86% del área urbana dando un servicio constante; el servicio público de alumbrado tiene una cobertura del 80%. Ambos servicios están a cargo de la Comisión Federal de Electricidad y la Compañía de Luz y Fuerza del Centro.

La antigua planta de Sosa Texcoco cuenta con una subestación eléctrica con capacidad de 23,000 kva. A una corta distancia de esta planta, existen líneas eléctricas de alta tensión, mismas que alimentan a la subestación. Esta infraestructura existente sería de gran utilidad para el abastecimiento de la zona que se desarrollara y que actualmente se encuentra subutilizada.



# AGUA POTABLE DRENAJE



### SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

- VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE
- VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE

### SIMBOLOGIA TEMATICA

- CANALES DE DESAGUE
- GRAN CANAL
- POZO DE AGUA POTABLE

**2.4. VIALIDAD****2.4.1 Vialidad Regional**

Las vialidades regionales existentes en esta zona son: Av. Hank González que corre de norte a sur, y de oriente a poniente comunica regionalmente y enlaza a esta zona con el D.F. y el Municipio de Nezahualcoyotl, situación semejante ocurre con las vialidades conocidas como Avenida del Canal y la vía Morelos, la cual es el límite del Plan Parcial al oriente.

**2.4.2 Vialidades primarias**

La comunicación con el resto del Municipio en dirección oriente – poniente es a través de las vialidades secundarias tales como: Av. Jajalpa, Av. Gran Canal, Av. Mariano Matamoros, Prol. de la Viga, Av. México, Av. Jardines de Morelos, 1 de Septiembre y Av. de las Palomas. Los principales problemas de comunicación de esta zona son en el sentido oriente - poniente.

Deberá preverse el incremento del tránsito vehicular ocasionado por la localización de la línea B del metro y de una central de transferencia multimodal que se plantea para la zona y que dará abasto tanto a el Municipio como a los municipios colindantes. El Plan de Centro de Población Estratégico plantea al menos 5 vialidades regionales que comunican la zona sur oriente del estado con la nororiental, pasando por el Distrito Federal, así como de poniente a oriente, además de que algunas de ellas se constituyen en vías de integración con otros estados de la región centro del país.

Aunque la accesibilidad regional es adecuada por el momento, deberá preverse el incremento del tránsito vehicular, para lo cual es recomendable y hacer respetar los derechos de vía existentes, así como desarrollar proyectos y obras viales que refuercen el desarrollo de la zona.

**2.4.3 Restricciones**

Las restricciones que se presentan en la zona están marcadas por las vialidades de carácter regional que están previstas en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, como son: La prolongación de la Av. Carlos Hank González hacia Tezoyuca con una sección de 100 mts., la vialidad al sur de Jardines de Morelos con una sección de 27 mts., la vialidad al sur de la colonia José María Morelos y Pavón con una sección de 27 mts., Prolongación sobre las vías del ferrocarril de la Av. 5 de mayo con una sección de 27 mts., Prolongación de la Av. Del canal al poniente de la colonia Valle de Ecatepec, hacia los terrenos de Sosa Texcoco con una sección de 60 mts., vía Adolfo López Mateos en el tramo sobre el ejido de Tulpetlac, con una sección de 50 mts., vialidad Canal de Sales con una sección de 40 mts., Calzada de la Viga sobre el ejido de Tulpetlac al sur y hacia el norte para entroncar con la Av. Central con una sección de 40 mts. y la Av. John F. Kennedy prolongación Av. la Viga con una sección de 27 mts.

Se mantienen las restricciones federales sobre la línea del ferrocarril México – Veracruz.

Las restricciones más importantes sobre los usos del suelo, la constituye el Acta-Dictamen que establece el polígono de Seguridad en la zona de alto riesgo de Tulpetlac, el cual señala la necesidad de establecer usos industriales para la pequeña, mediana y gran empresa pero preferentemente no contaminantes, respetando las áreas que ya se encuentran ocupadas con algún uso específico, pero tratando de evitar la concentración de industrias altamente contaminantes.

De este modo la zona del polígono de seguridad se presenta en el plano correspondiente, el cual limita al oriente con la Av. del Canal; al poniente con la Vía Morelos; al norte con el Gran Canal del Desagüe y al sur con la Av. 5 de Mayo.





**2.5. RESUMEN DE LA SITUACIÓN ACTUAL**

Actualmente el área contemplada para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Sosa Texcoco se ve afectada por una serie de problemas de diferente índole que a continuación se listan:

1. El acelerado crecimiento urbano que presenta el municipio de Ecatepec, lo hacen un municipio eminentemente urbano, con presiones de crecimiento importante, a tal grado que se estima sea el municipio de mayor crecimiento poblacional en la entidad.
2. Es necesario planear y construir colectores y emisores de aguas pluviales y residuales que eviten problemas de encharcamientos en vialidades principales.
3. Los canales de aguas residuales a cielo abierto que se encuentran en la zona, generan graves problemas de contaminación, por lo que deberán proveerse acciones que eviten estos problemas.
4. Las características generales del área de estudio permiten proponer un aprovechamiento con diferentes usos, como el habitacional, comercial, industrial, de servicio y recreativo que beneficien a la zona del plan, pero que resulten provechosas para el desarrollo del resto del municipio.
5. El aprovechamiento ordenado del terreno de Sosa Texcoco principalmente con usos habitacionales y la zona del parque regional, permitirán evitar los constantes problemas de asentamientos irregulares, como los que se presentan a lo largo de la Av. Central, a un lado de la colonia Potrero Chico (propiedad privada), Jardines de Morelos 5° sección, El Charco etc.
6. El aprovechamiento del predio, permitirá, preservar e iniciar las obras de las vialidades regionales que cruzan el predio.
7. La zona cuenta con conductos de gas en servicio, que podrían servir para el abastecimiento de una importante planta industrial.
8. Dentro de la zona se encuentran ubicados pozos de agua, con gran capacidad de abastecimiento que podrían aprovecharse localmente y proporcionar excedentes para otras áreas del municipio.
9. La vía de ferrocarril que va de México a Veracruz y que pasa por la zona de proyecto no se encuentra aprovechada en la actualidad.
10. En cuanto al suministro de energía eléctrica cabe destacar la cercanía de la termoeléctrica que bien podría sustentar el abastecimiento del proyecto para la zona, así como la subestación eléctrica de la planta de Sosa Texcoco con capacidad de 23,000 kva.
11. Las vías de comunicación con las que cuenta el Municipio no serán suficientes para el aforo vehicular que se presentará por la apertura de la Línea B del Metro, la cual implicará intenso tránsito de personas provenientes de Municipios colindantes, así como del Distrito Federal.
12. Se prevé que las estaciones de transferencia del transporte público aglutinarán a una considerable cantidad de unidades de transporte colectivo, por lo cual es imprescindible ubicarlas óptimamente, así como dotarlas de espacio suficiente e infraestructura vial (distribuidores viales) para su correcto funcionamiento.
13. La ocupación actual de terreno de Sosa Texcoco (no del uso de suelo) no corresponde a la vocación de la zona de estudio.
14. En la zona de estudio se encuentran algunos asentamientos humanos en áreas propicias para el desarrollo industrial, o estas no se pueden aprovechar por la falta de planeación y estructura.
15. En el área de estudio se encuentran actualmente 55 mil habitantes en las 210 has. que tienen usos urbanos, por lo que al incorporar nuevas áreas urbanas, se tendrá una población aproximada de 167 mil habitantes más, que demandarán equipamiento y servicios.
16. Los requerimientos de vivienda de la población y la falta de alternativas de suelo para vivienda hacen que en el área de Sosa Texcoco, además de tener fuertes presiones de crecimiento, se encuentra invadida ya con asentamientos humanos en algunas partes, además de bloquear derechos de vía o zonas federales.
17. Como consecuencia del fenómeno de la invasión, se han instalado algunos comercios irregulares de los denominados chatarreros y una variedad de comercios pequeños que en conjunto crean un problema importante.

18. La polución generada en el área de Sosa Texcoco, es un serio problema para los habitantes de la región. Esta polución es generada en su mayoría por las viejas instalaciones de la extinta empresa de Sosa Texcoco, de la cual se desprende bicarbonato de sodio el cual es arrastrado por el aire hacia los asentamientos vecinos. Este material produce daños en la salud de los habitantes, como lo es el malestar en los ojos y presuntamente provoca problemas de índole respiratorio.
19. Otro factor de consideración es la contaminación visual generada por la misma empresa la cual además de afectar en gran medida la imagen urbana de la zona puede provocar problemas sociales.

Del análisis de estos puntos se observa que la permanencia de la zona sin uso es motivo de grandes problemas de carácter social y económico y que su correcto aprovechamiento contribuiría a resolver la mayor parte de los problemas anteriormente expuestos.

20. En la zona que comprende el presente plan parcial, se localizan dos polígonos cuyo régimen de propiedad pudiera ser motivo de un conflicto de intereses particulares y el Gobierno Federal.

A efecto de permitir el adecuado aprovechamiento de estos polígonos, identificados en este plan parcial como Zona Condicionada (ZC), se establece que la misma quedará sujeta a que se acredite fehacientemente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que no existe conflicto alguno de intereses con el Gobierno Federal sobre su régimen de propiedad. En tanto, esta zona continuará preservada del uso urbano.

### 3. ESTRATEGIA

#### 3.1. CONDICIONANTES DE OTROS NIVELES DE PLANEACION

##### 3.1.1.- LINEAMIENTOS DE NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION

El Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México señala que su estrategia de ordenación integra los elementos fundamentales de la estrategia de desarrollo económico y sus implicaciones espaciales. De éstas podemos destacar:

- Desarrollo de actividades económicas ligadas a las áreas industriales, a los nodos de servicios metropolitanos y a las áreas de nuevo crecimiento del norponiente, nororiente y oriente del Valle de México.
- Localización de actividades industriales competitivas con acceso a las plataformas de transferencia de carga existentes o en proyecto.
- Concentración de servicios especializados de apoyo a la industria y su vinculación con centros de investigación y de educación superior.

Por otra parte, la estrategia de ordenamiento territorial se basa en el escenario demográfico programático, orientado a reducir la actual tendencia de crecimiento de la ZMVM, el cual se sintetiza en los siguientes puntos:

- Reducción del ritmo de crecimiento de la ZMVM, apoyado en el desarrollo alternativo de la corona regional y de otras ciudades y regiones del país.
- Una mayor retención de la población del Distrito Federal y una disminución significativa del crecimiento de los municipios metropolitanos, con el fin de reducir la presión de poblamiento del territorio del Estado de México.
- Evitar el crecimiento extensivo e indiscriminado de la ciudad sobre áreas con importantes recursos naturales, de riego y de recarga acuífera, o bien sujetas a condiciones de vulnerabilidad y riesgo.

En cuanto a la estructura vial del Programa, ésta parte de cuatro criterios:

- Preservación de los recursos naturales que subsisten dentro del Valle, controlando el acceso a las vialidades en proyecto, con el fin de evitar la urbanización de los terrenos agrícolas, de riego y forestales.
- Dar accesibilidad a las áreas con oferta de transporte limitada y aquellas que por aptitud presentan las mejores opciones para el poblamiento.
- Aprovechar al transporte como elemento estructurador del desarrollo urbano, para articular los proyectos de desarrollo económico y social de la ZMVM, con la estrategia de ordenamiento territorial.

- Liberar al área urbanizada de la ZMVM de los flujos interregionales y de los movimientos de largo recorrido, tanto de personas como de mercancías.

La estrategia se complementa con los siguientes señalamientos:

- Considerar al equipamiento urbano como uno de los elementos fundamentales para inducir el desarrollo urbano en forma planificada, a través de la localización de Nodos de Servicio Metropolitanos en el nororiente y oriente del Estado de México.
- El principal objetivo de ordenación territorial del Valle de México consiste en anticipar el crecimiento demográfico y urbano y redefinir el patrón de crecimiento extensivo.
- La orientación de la actual tendencia de crecimiento extensivo se buscará a través de la saturación y densificación de las áreas ya urbanizadas, mientras que el excedente poblacional deberá alojarse en unidades separadas del área urbana actual, en sitios con un relativo grado de autosuficiencia con base en la promoción de actividades productivas.

En cuanto a lo que este Programa señala sobre las áreas urbanizables, es de resaltar, para el caso del presente plan parcial, la política de reciclamiento que señala que las áreas con éste potencial son aquellas zonas industriales deterioradas donde los procesos deben reconvertirse para ser más competitivos y para evitar riesgos ecológicos.

Dentro de las acciones estratégicas, el Plan Parcial contempla para Sosa Texcoco las siguientes:

- Terminar el Circuito Transmetropolitano en su tramo Chalco-Chiconautla-Temascalapa.
- Construcción de la Autopista Diagonal Huehuetoca-Ecatepec.
- Realización de las obras del Tren Metropolitano en el tramo Barrientos-Ecatepec.
- Definición y ejecución del programa de trenes radiales, iniciando con la reutilización de los derechos de vía del ferrocarril.
- Desarrollo del Nodo de Servicio de Ecatepec.

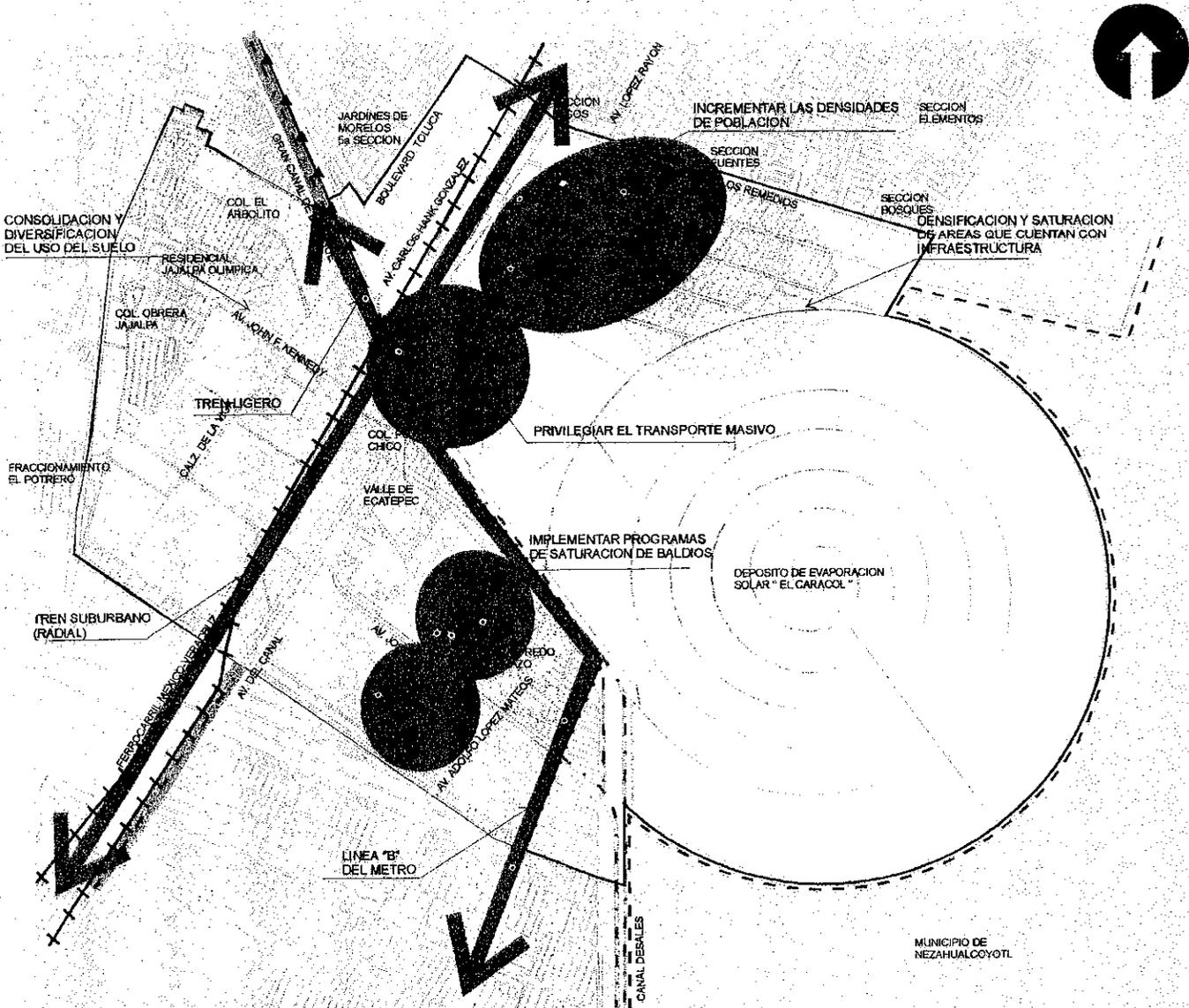
**3.1.2. CONSIDERACIONES DE NIVEL REGIONAL DERIVADAS DE PLANTEAMIENTOS INSTITUCIONALES NO FORMALIZADOS.**

De acuerdo al proyecto de Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Ecatepec se ubica dentro del sistema de ciudades como sistema regional, y un nivel de servicios regionales.

REGIÓN	SISTEMA REGIONAL	SISTEMA MUNICIPAL	SUBSISTEMA INTEGRADOR	
VII-D TEXCOCO NEZAHUALCOYOTL IXTAPALUCA ECATEPEC	Texcoco		Nexquipayac Cuautinchan Tulantongo Santiago Cuautlalpan	
		Atenco Chiautla Chiconcuac Papalotla Tepetlaoxtoc		
		Acolman	Tepexpan Barrio de Acolman	
		Tezoyuca		
		Nezahualcóyotl	Chicoloapan Chimalhuacán La Paz	
	Ixtapaluca	Valle de Chalco Chalco Cocotitlán Temamatla		
			Tlalmanalco	San Rafael
	Ecatepec	Tecámac		Ojo de Agua



**CONSIDERACIONES DE NIVEL REGIONAL  
DERIVADAS DE PLANTEAMIENTOS  
INSTITUCIONALES NO FORMALIZADOS**



**SIMBOLOGIA BASE**

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

**SIMBOLOGIA TEMATICA**

- PROYECTO DE PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO
- PRORIENTE

Asimismo se le señala una política de Consolidación con desconcentración poblacional, la cual implica:

- Ejercer recursos para satisfacer los rezagos urbanos actuales.
- Prever las necesidades futuras de suelo, equipamiento e infraestructura derivadas del crecimiento poblacional tendencial.
- Promover la inversión productiva conforme a las características y vocaciones regionales específicas de los municipios y centros de población.
- Incrementar las densidades de población y construcción acordes a los niveles de ingresos de la población, considerando políticas de crecimiento intensivo en contra de crecimientos extensivos, protegiendo las áreas agrícolas de alta productividad y preservando las áreas naturales protegidas.
- Privilegiar el transporte masivo de personas fomentando la utilización de tecnologías nuevas que no afecten al medio ambiente.
- Implementar programas de saturación de baldíos urbanos y de reciclamiento de construcciones antiguas.
- Definir usos del suelo adecuados para la ejecución de fraccionamientos de lotes sin servicios, lotes con servicios y vivienda de interés social.
- Implementar programas que induzcan la desconcentración poblacional y la promoción selectiva de la inversión en actividades productivas intensivas en capital, preferentemente en el sector servicios.

Como acciones estratégicas señala para la zona:

- Construcción de la autopista Remedios-Ecatepec.
- Construcción de la autopista El Peñón-Ecatepec.
- Línea B del Metro hasta Coacalco.
- Línea del Tren Ligero Ciudad Azteca-Acolman-Pirámides.
- Tren suburbano La Villa-Teotihuacan-Otumba.
- Tren Radial Ciudad Azteca-Zumpango-Tizayuca-Pachuca.
- Tren Radial Ciudad Azteca-Otumba-Apan.

Por su parte el Programa de Desarrollo Integral para la Región Oriente del Estado de México PRORIENTE, menciona que su objetivo principal es desarrollar integralmente esta región del Estado, reconociendo que es un área fundamental para el ordenamiento territorial y para la sustentabilidad ambiental de la megalópolis del centro del país y para la ZMVM y siendo un elemento central para la redefinición de las formas y modalidades de ocupación urbana dentro del Valle de México que lo han caracterizado en las últimas tres décadas y que son la fuente de la crisis que hoy enfrenta.

Dentro de sus lineamientos generales de estrategia señala que para las áreas urbanizadas la prioridad es la densificación y saturación de áreas que cuentan con la infraestructura y los servicios básicos, así como a la consolidación y diversificación del uso del suelo, el arraigo e integración de la población en estas zonas y la disminución de los recorridos del transporte con el consiguiente ahorro de combustible y disminución de los efectos contaminantes.

Asimismo señala que mediante acuerdos con los grupos industriales, especialmente de los municipios industrializados que es donde se ubica la mayor parte de la industria contaminante, se buscará disminuir el nivel de riesgo derivado de la existencia de plantas industriales en zonas de alta densidad de población, lo que sería necesario en el corto plazo en los municipios de muy alto y alto riesgo.

Dentro de las acciones propuestas para la zona que normará el presente Plan Parcial, señala la siguiente:

- Construcción del Tren Suburbano Ecatepec-Tecámac-Temascalapa.

### **3.1.3.- CONDICIONANTES DEL PLAN DEL CENTRO DE POBLACION ESTRATEGICO DE ECATEPEC (PCPE).**

Este apartado es fundamental para el desarrollo del presente Plan Parcial, tomando en consideración que éste debe ser una extensión del Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec del cual deriva, pormenorizando en la determinación de los usos del suelo más adecuados a la zona.

Por lo anterior, se destacan en este subcapítulo los señalamientos referidos expresamente a la zona denominada "Sosa Texcoco" así como aquellos que no siendo específicos, le competen por sus características y potencialidades.

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

**LINEAMIENTOS DE NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN.**

En el PCPE se señala que en atención al **Plan Nacional de Desarrollo**, para el caso de Ecatepec se busca incidir en las siguientes estrategias:

- Consolidación de las principales metrópolis.
- Reordenamiento territorial.
- Promoción del desarrollo urbano.

Respecto al **Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995-2000**, el PCPE hace hincapié en lo referente a las prioridades de la política territorial y desarrollo urbano, las cuales estarán orientadas principalmente a:

- Propiciar el crecimiento ordenado de las zonas metropolitanas y de sus municipios.
- Promover la participación de la inversión privada para la construcción de la infraestructura urbana y la prestación de servicios.
- Garantizar la permanencia de los usos del suelo que señalan los planes y programas de desarrollo urbano, manteniendo su vigencia legal y técnica.

Por lo que se refiere al **Plan Estatal de Desarrollo (PED)**, el PCPE destaca que tres aspectos sintetizan el desfase del crecimiento económico y del crecimiento poblacional:

- Insuficiente crecimiento económico.
- Acelerado crecimiento poblacional.
- Problema social en aumento por urbanización acelerada y sin orden, agudización de la pobreza extrema y profundización de los desequilibrios regionales.

De los once programas establecidos para la atención a los aspectos antes mencionados, se destacan 4 para el caso del presente Plan Parcial:

- Desarrollo Urbano Regional.
- Agua, Alcantarillado y saneamiento.
- Empleo.
- Vivienda.

Asimismo el PED señala que buscará también:

- Dignificar la vida urbana con el impulso de diversas acciones en materia de habitación, fomento de industrias intensivas en mano de obra, desarrollo urbano y restauración del medio ambiente.
- La modernización industrial por sus impactos en el bienestar de los habitantes del Estado de México.

En cuanto al **Plan Estatal de Desarrollo Urbano**, asigna al desarrollo del Valle Cuautitlán Texcoco una política de ordenamiento y control de su crecimiento, fijando un límite definitivo a la expansión física del área urbana, saturando las áreas urbanizables y densificando gradualmente las áreas urbanas actuales.

**Programa regional de tratamiento de aguas residuales de la CNA.**

Se propone la localización de una planta de tratamiento al poniente del "Caracol" con capacidad de recolección de 40m<sup>3</sup>/seg. (aproximadamente el 50% del caudal generado por la población del Valle de México), sobre una extensión de 824 has.

**Proyecto federal "Carretera de cuota Cuautitlán Izcalli-Venta de Carpio-Ecatepec-Texcoco" SCT.**

Este proyecto consiste en la construcción de una carretera de alta velocidad, de acceso controlado, de cuatro carriles que prolongará la actual carretera Chamapa-Lechería a Venta de Carpio, y de ahí hacia "El Caracol", donde se dividirá en dos ramales, uno hacia el oriente a Texcoco, y otro al sur para comunicarse con la carretera México-Puebla. Esta arteria fortalecerá la posición regional de Ecatepec.

**Reserva Ecológica "El Caracol" Secretaría de Ecología.**

Se estudia la posibilidad de solicitar al Banco Interamericano de Desarrollo (BID) los fondos para transformar el evaporador solar conocido como "El Caracol" en una importante zona de preservación ecológica, toda vez que a la fecha es santuario de especies bióticas en peligro de extinción.

**Con base en los lineamientos antes referidos, se concluye que la zona de "Sosa Texcoco" deberá conjugar los usos habitacionales, de servicios e industriales, así como los relativos al mejoramiento ambiental. Siendo también receptáculo de un importante entronque vial de nivel regional.**

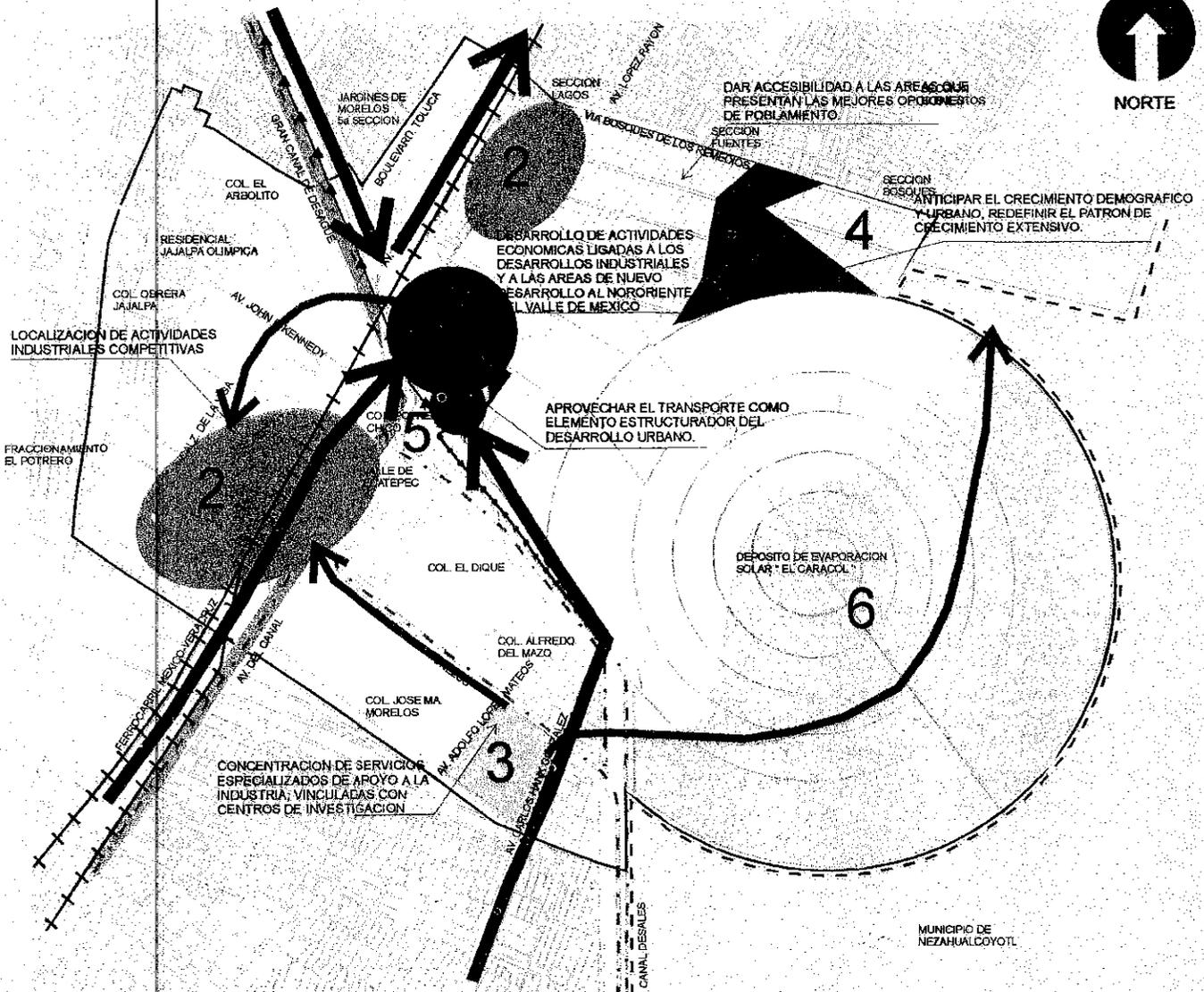
**OBJETIVOS GENERALES.**

Dentro de los señalados por el PCPE destacan:

- Fortalecer la autosuficiencia económica del territorio municipal y de su área inmediata de influencia, a efecto de reducir la necesidad de desplazamientos distantes para su población.
- Conformar la estructura física que permita y propicie la planeación de una estructura económica municipal más autosustentable.



# LINEAMIENTOS DE NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION



## SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL
- ZONA CONDICIONADA

## SIMBOLOGIA TEMATICA

- DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS LIGADAS A LOS DESARROLLOS INDUSTRIALES
- LOCALIZACION DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- CONCENTRACION DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE APOYO A LA INDUSTRIA
- DAR ACCESIBILIDAD A LAS AREAS QUE PRESENTAN LAS MEJORES OPCIONES DE POBLAMIENTO
- APROVECHAR EL TRANSPORTE COMO ELEMENTO ESTRUCTURADOR DEL DESARROLLO URBANO
- REGENERACION AMBIENTAL

- Contribuir a la preservación y mejoramiento de los valores ambientales del territorio municipal.
- Contribuir a través de la estructuración y desarrollo racional de la zona urbana, a incrementar las oportunidades de desarrollo personal, empleo, educación, salud, consumo y recreación de la población del municipio.
- Definir las normas de uso del suelo que aseguren el sano desarrollo del territorio municipal, y las oportunidades de empleo y servicios que su población requiere, evitando incompatibilidades y asegurando la preservación y mejoramiento de la calidad ambiental.
- Definir y asegurar los derechos de vía para el paso de las obras de infraestructura que aseguren el funcionamiento eficiente del área municipal en el corto y largo plazo.
- Integrar todos los sectores geográficos del municipio que actualmente están desmembrados a causa de umbrales naturales y artificiales que segmentan al territorio municipal.

En el presente Plan Parcial se cumplen los objetivos descritos, ya que fortalecerá la autosuficiencia económica del territorio municipal al contemplar actividades productivas, contribuirá a la planeación de una estructura económica municipal más autosustentable, contribuirá a la preservación y mejoramiento de los valores ambientales mediante el debido manejo de "El Caracol", contribuirá a incrementar las oportunidades de desarrollo y definirá las normas de uso del suelo que aseguren el sano desarrollo de este sector del territorio municipal, integrándose a los sectores geográficos de su entorno.

#### ESTRATEGIA GENERAL.

Dentro de las tesis generales del PCPE se puede destacar las referentes a:

Integrar suelo urbano con marcada vocación comercial y de servicios regionales.

Combatir la polución generada en los predios de Sosa Texcoco, debido al desuso de los mismos.

Diseñar geométricamente entronques e intersecciones a manera de formar una estructura congruente de circulación.

Conformar en Sosa Texcoco de acuerdo a su aptitud territorial:

- Una zona de desarrollo habitacional.
- Una zona de reciclaje industrial.
- Una zona de desarrollo de servicios regionales.

Como Elementos estratégicos del desarrollo, para el propósito de este documento, se mencionan en el PCPE, los siguientes:

- Elaboración de Planes Parciales y Proyectos Especiales en zonas de baldíos aptos para el desarrollo, con el fin de especificar claramente los escenarios para el desarrollo de éstos.
- Habilitación como vía primaria del eje transversal Av. 5 de mayo.
- Previsión de los derechos de vía para la carretera México-Tampico, carr. Federal México-Puebla.
- Integración de pozos ociosos en Sosa Texcoco a la red municipal.
- Previsión de nuevos corredores urbanos sobre Av. Central y vialidades transversales a ésta.
- Eliminación de la contaminación por partículas suspendidas originada en el depósito de evaporación solar "El Caracol".

Por otra parte, dentro de los Proyectos/Programas Prioritarios el PCPE menciona el Proyecto Especial/Plan Parcial Sosa Texcoco, el cual está orientado al desarrollo de los terrenos propiedad de esta empresa, que contempla desarrollo habitacional, industrial, comercio y servicios así como el Parque Urbano de carácter regional.

Dentro de los elementos señalados en la estrategia general para Ecatepec, los usos que por vocación se han previsto para la zona que norma el presente Plan Parcial.

#### OBJETIVOS PARTICULARES.

En esta materia el PCPE señala:

- Establecer una estructura urbana eficiente mediante la conformación de sectores urbanos.
- Propiciar la vivienda de bajo costo en áreas accesibles y susceptibles de dotarse de servicios y que estén debidamente comunicadas con los centros de empleo y servicios.
- Propiciar el desarrollo de vivienda media que atienda la demanda potencial y propicie la diversificación socioeconómica de la población.
- Establecer los mecanismos que aseguren la disponibilidad de las reservas territoriales necesarias.
- Reducir la emisión de contaminantes a la atmósfera que afectan al municipio y al resto del área metropolitana.

Al igual que en el caso de los objetivos generales, el desarrollo del presente Plan Parcial contribuirá al logro de los objetivos particulares antes señalados.

#### ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

En este rubro el PCPE de Ecatepec contempla la conversión de zonas como el Depósito de Evaporación Solar "El Caracol", para fines de uso ecológico, ya sea en la modalidad de parques o cualquier desarrollo que contribuya al mejoramiento de la calidad del aire en el municipio; así como también la el aprovechamiento adecuado de áreas como las instalaciones de Sosa Texcoco, que en la actualidad son zonas contaminantes, para fines industriales, ya que cuentan con la infraestructura suficiente como para albergarlas.

Dentro de la clasificación del territorio, el PCPE identifica como área urbanizable a las áreas localizadas en la superficie correspondiente a Sosa Texcoco localizada en la parte centro-poniente del municipio, con una superficie aproximada de 310 has.

De acuerdo a la descripción del límite de crecimiento urbano, "El Caracol" esta ubicado fuera de éste en área no urbanizable.

Los usos aquí señalados serán los que conformen la zonificación del Plan parcial.

#### CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.

El PCPE prevé centros urbanos en Sosa Texcoco, sin especificar su alcance.

Por su parte en materia de parques urbanos, también señala la creación del Parque Urbano El Caracol así como de parques lineales en los derechos de vía de torres de alta tensión, gasoductos y canales.

En cuanto al transporte masivo, prevé la necesidad de prolongar la línea B del metro dos estaciones más rumbo a los predios de Sosa Texcoco.

Asimismo señala en este apartado, que el tren ligero esta previsto que correrá sobre el derecho de vía del acueducto Chiconautla. El tren suburbano hará lo mismo sobre la vía férrea México-Veracruz, ligándose todos en una Central de Transferencia Multimodal en los predios de Sosa Texcoco.

El Plan Parcial considerará la creación de un centro urbano a la escala de los desarrollos habitacionales que ahí se localizarán. En cuanto al Parque Urbano su previsión en el presente plan atenderá los rubros de recreación y mejoramiento del ambiente. Finalmente en cuanto a la terminal multimodal, se preverá una zona específica para dicho fin, la cual en su momento, se deberá precisar con las autoridades de SCT federal y estatal.

#### ZONIFICACIÓN GENERAL.

El PCPE establece los polígonos de los 7 Planes Parciales/Proyectos Especiales. Asimismo indica que cada uno contará con normatividad específica según sea el caso de su problemática, pero siempre en congruencia con la normatividad general y sus zonas aledañas.

En el caso particular del correspondiente a Sosa Texcoco, señala que estará delimitado al norte por la colonia Jardines de Morelos, la Av. Morelia y el Blvd. Alamo. Al poniente por la vía Morelos. Al sur por la Av. 5 de Mayo, Solidaridad y Plutarco Elías Calles.

Para efectos de la delimitación física se atenderá a lo señalado en los anexos gráficos del PCPE.

#### POLÍTICAS.

El PCPE fomentará las inversiones privadas con la presentación de planes bien estructurados de desarrollo urbano, que ofrezcan viabilidad de comunicación y que por lo tanto los desarrollos que se hagan sean rentables en su totalidad de tal forma que se tenga un mejoramiento de la estructura económica del municipio.

El PCPE mantiene una gran claridad en sus objetivos y medidas de estructuración básica, como son los usos del suelo de áreas estratégicas y la ejecución de la infraestructura primaria, así mismo, ofrece la flexibilidad que para la definición y concertación de las acciones e inversiones que se vayan a realizar

El Plan Parcial conjugará por una parte los señalamientos normativos relativos a usos del suelo y por el otro la factibilidad para su realización desde el punto de vista de rentabilidad y respuesta a las necesidades y variaciones propias del mercado y de las demandas sociales.

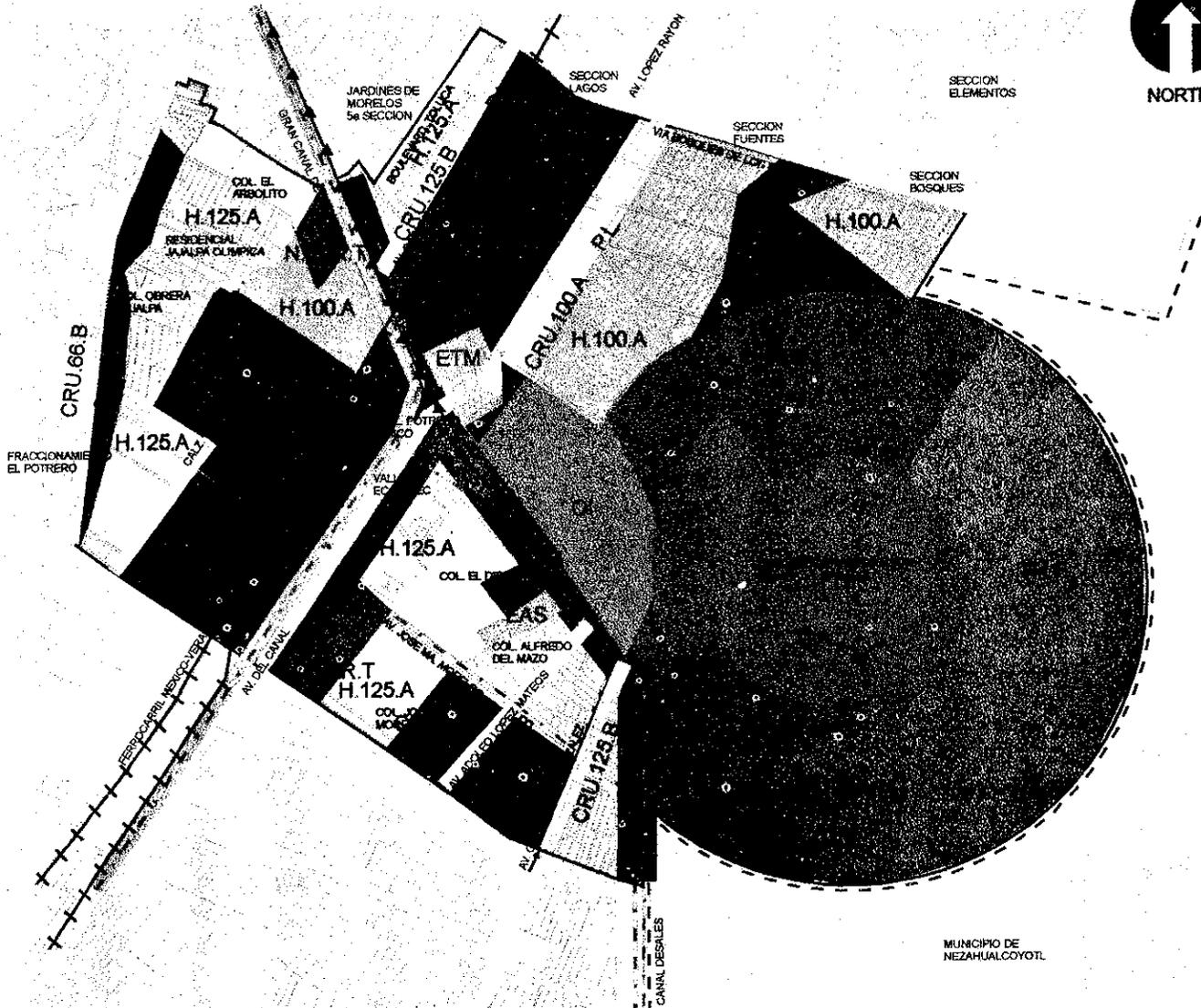
#### CATÁLOGO DE USOS DEL SUELO.

Específicamente a Sosa Texcoco se le señala una clave PP/PE Plan Parcial/Proyecto Especial, que significa que 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.

En este sentido, el presente Plan Parcial da cumplimiento a lo indicado en este apartado.



# ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO.



**SIMBOLOGIA BASE**

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

1) SOLO EL 30% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL C.U. PODRA SER OCUPADA CON USOS HABITACIONALES

**SIMBOLOGIA TEMATICA**

- |                                       |                           |  |
|---------------------------------------|---------------------------|--|
| H. 125.A                              | HABITACIONAL DENSIDAD 125 | INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE        |
| H. 100.A                              | HABITACIONAL DENSIDAD 100 | INDUSTRIA GRANDE NO CONTAMINANTE         |
| CENTRO URBANO 1)                      |                           | PANTEON                                  |
| CRU.125.B                             | CORREDOR URBANO           | REGENERACION E INVESTIGACION ECOLOGICA   |
| INDUSTRIA ESPECIFICA NO CONTAMINANTE. |                           | ETM ESTACION DE TRANSFERENCIA MULTIMODAL |
| PLANTA DE TRATAMIENTO                 |                           | EQUIPAMIENTO EDUCATIVO                   |
| PARQUE LINEAL                         |                           | CUERPO DE AGUA                           |
| PARQUE NATURAL TURISTICO              |                           | CENTRO URBANO REGIONAL                   |

**ZONA CONDICIONADA**  
 EL APROVECHAMIENTO CON USO HABITACIONAL (H100A) DE LOS POLIGONOS DETERMINADOS COMO ZONA CONDICIONADA, ESTARA SUJETO A QUE SE ACREDITE DEBIDAMENTE ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS, QUE NO EXISTE CONFLICTO ALGUNO DE INTERESES CON EL GOBIERNO FEDERAL, SOBRE SU REGIMEN DE PROPIEDAD. EN TANTO ESTA ZONA (ZC) CONTINUARA PRESERVADA DEL USO URBANO

**3.2.- ESTRATEGIA DEL PLAN PARCIAL.****3.2.1. TESIS GENERALES Y ELEMENTOS ESTRATEGICOS DE DESARROLLO.****3.2.1.1 DE ALCANCE E INTEGRACION REGIONAL.**

La ubicación de Sosa Texcoco en el contexto regional, le confiere una importancia estratégica por su vecindad con áreas industriales y habitacionales de magnitud considerable, así como con áreas aptas para el futuro crecimiento metropolitano localizadas en la zona oriente del Valle Cuautitlán -Texcoco.

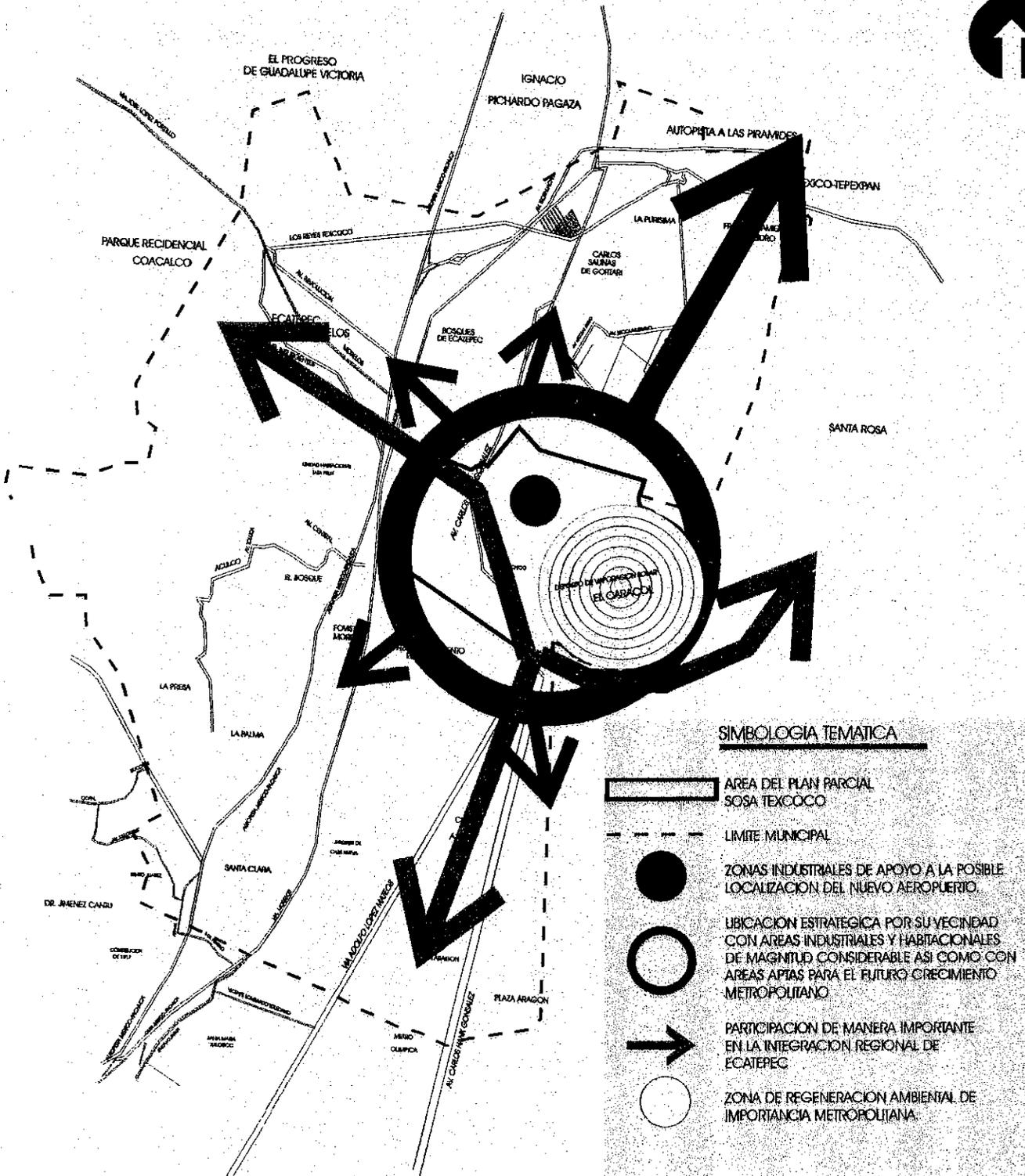
Por otra parte, Ecatepec y en particular Sosa Texcoco es lugar donde confluyen importantes vialidades que estructurarán el desarrollo metropolitano en el presente siglo.

La zona denominada para efectos del plan parcial, como Sosa Texcoco participará de manera importante en la integración regional de Ecatepec a la zona metropolitana del Valle de México al contemplar elementos estratégicos como son:

- Estación de Transferencia Multimodal en la que convergerán:
  - ✓ La línea B del Metro.
  - ✓ El tren Ligero a Barrientos.
  - ✓ El Tren Suburbano (radial) hacia el nororiente del Valle de México.
- Entronques de vialidades regionales que comunicarán al municipio con los cuatro puntos cardinales.
- Parques de alcance urbano y regional en "El Caracol" y el ejido de Tulpetlac. Este último con una doble función, al actuar como zona de amortiguamiento para la industria de alto riesgo ubicada en la zona.
- Zonas de regeneración ambiental de importancia metropolitana en el mismo "Caracol".
- Zonas industriales de apoyo a la posible localización del nuevo aeropuerto al norte del lago de Texcoco.
- Un Centro Urbano Regional en el Ejido de Tulpetlac que complemente la estructura regional de servicios de Ecatepec.



# ESTRATEGIA GENERAL DE ALCANCE E INTEGRACION REGIONAL



**3.2.1.2 DEL AREA DE ESTUDIO.**

Por su parte, en el ámbito urbano el aprovechamiento de Sosa Texcoco, permitirá detener el desarrollo de una zona hasta ahora subutilizada, luego de la conclusión de las actividades de la extinta empresa en el depósito de evaporación solar.

Dará cumplimiento a lo señalado por el PCPE de Ecatepec, respecto al Plan Parcial/Proyecto Especial señalado para esa zona, al precisar las condiciones para su pleno aprovechamiento.

Establecerá dentro su normatividad un punto de equilibrio entre las expectativas y señalamientos del plan y la factibilidad técnico-financiera que haga posible su realización, en cuanto al porcentaje, zonificación y dosificación de usos, así como densidades habitacionales.

Contemplará esta zona como elemento visual y de servicios que eleve la imagen urbana del territorio municipal.

Definirá la normatividad urbana que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:

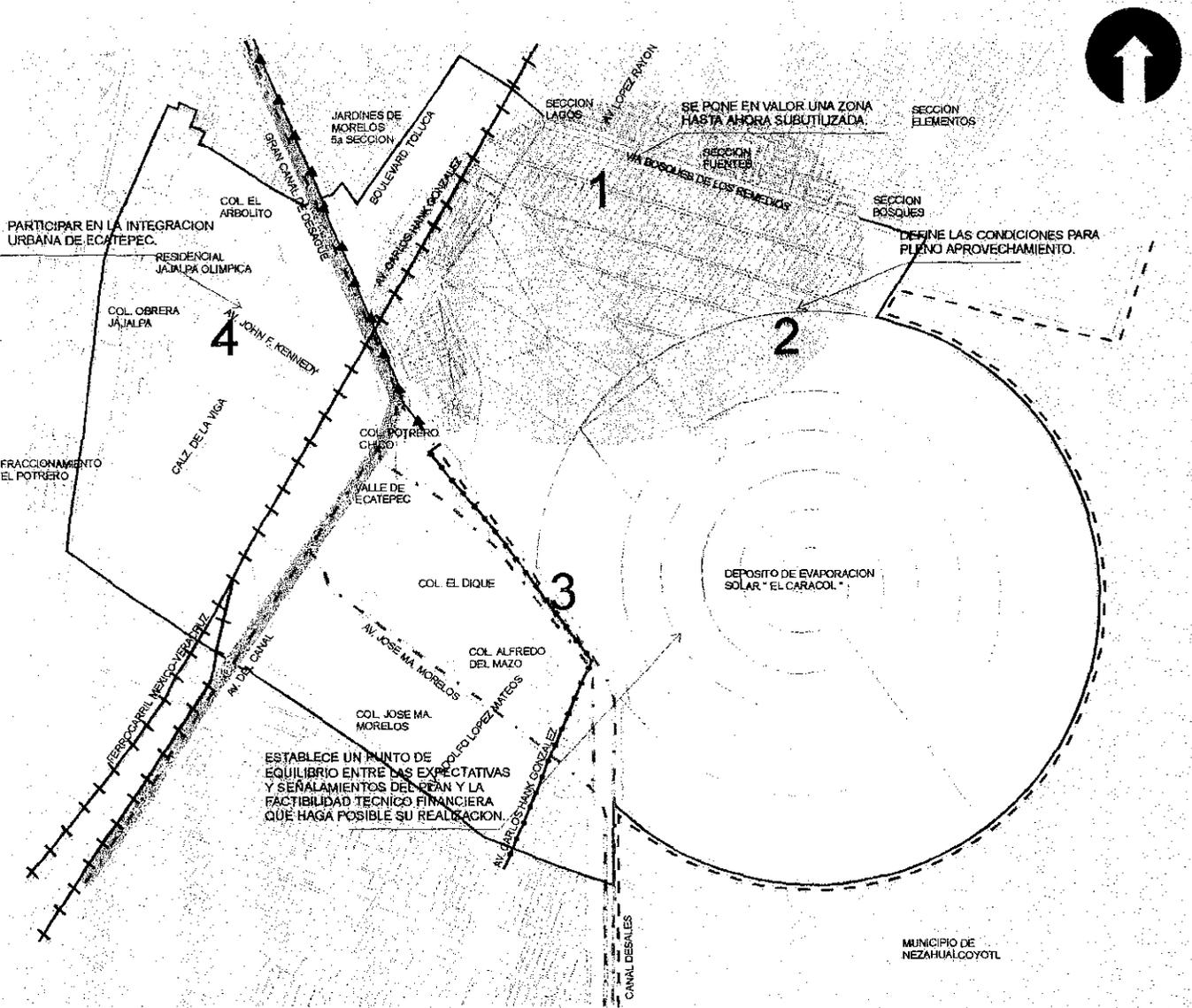
- El desarrollo habitacional.
- La localización de instalaciones para la actividad industrial.
- La Instalación de servicios regionales.
- La localización de instalaciones deportivas y recreativas.
- La ubicación de importantes vialidades y equipamientos para el transporte.
- El mejoramiento del ambiente.

Sosa Texcoco participará de manera importante en la integración urbana de Ecatepec al contemplar elementos estratégicos como son:

- Estación de Transferencia Multimodal que permitirá la comunicación eficiente de los habitantes de Ecatepec con el resto de la metrópoli.
- Entronques de vialidades regionales que darán fluidez a la comunicación urbana al aliviarla del tránsito regional.
- Zonas de regeneración ambiental de impacto local en primera instancia, en el mismo "Caracol".
- Zonas industriales de apoyo a la posible localización del nuevo aeropuerto, para dar empleo a los habitantes locales.
- Un Centro Urbano Regional en el Ejido de Tulpeltlac que complemente el abanico de servicios de Ecatepec.



# TESIS DEL AREA DE ESTUDIO



### SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIGOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

### SIMBOLOGIA TEMATICA

- 1** SE PONE EN VALOR UNA ZONA HASTA AHORA SUBUTILIZADA.
- 2** DEFINE LAS CONDICIONES PARA PLENO APROVECHAMIENTO.
- 3** ESTABLECE UN PUNTO DE EQUILIBRIO ENTRE LAS EXPECTATIVAS Y SEÑALAMIENTOS DEL PLAN Y LA FACTIBILIDAD TECNICO FINANCIERA QUE HAGÁ POSIBLE SU REALIZACION.
- 4** PARTICIPAR EN LA INTEGRACION URBANA DE ECATEPEC.

MUNICIPIO DE NEZAHUALCOYOTL



**3.2.2.- OBJETIVOS.**

- Coadyuvar en el cumplimiento de la función asignada a Ecatepec a nivel metropolitano.
- Desarrollar actividades económicas ligadas a los desarrollos industriales existentes, a los nodos de servicios metropolitanos previstas y a las áreas de nuevo desarrollo del norponiente, nororiente y oriente del Valle de México.
- Evitar el crecimiento extensivo e indiscriminado de la ciudad sobre áreas con importantes recursos naturales, de riego y de recarga acuífera, o bien sujetas a condiciones de vulnerabilidad y riesgo, mediante el desarrollo programado de Sosa Texcoco.
- Aprovechar al transporte como elemento estructurador del desarrollo urbano, para articular los proyectos de desarrollo económico y social de la ZMVM (Zona Metropolitana del Valle de México) , con la estrategia de ordenamiento territorial, mediante el caso concreto de la Estación de Transferencia Multimodal.
- Liberar al área urbanizada de la ZMVM de los flujos interregionales y de los movimientos de largo recorrido, tanto de personas como de mercancías, a través de la construcción de la vialidades regionales previstas.
- Considerar al equipamiento urbano como uno de los elementos fundamentales para inducir el desarrollo urbano en forma planificada, a través de la localización del Centro Urbano Regional en el ejido de Tulpetlac.
- Reciclar el potencial industrial de la zona de Sosa Texcoco, previendo actividades industriales con procesos que les permitan ser más competitivos y eviten riesgos ecológicos.
- Incrementar las densidades de población y construcción de la zona de Sosa Texcoco, acordes a los niveles de ingresos de la población, considerando políticas de crecimiento intensivo en contra de crecimientos extensivos.
- Privilegiar el transporte masivo de personas fomentando la utilización de tecnologías nuevas que no afecten al medio ambiente.
- Implementar programas de saturación de baldíos urbanos y de reciclamiento de construcciones antiguas.
- Coadyuvar en el cumplimiento de la estrategia marcada para el centro de población.
- Dar cabal cumplimiento a lo señalado por el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec para esta zona.
- Ocupar Sosa Texcoco de manera programada con usos acordes a su potencial.

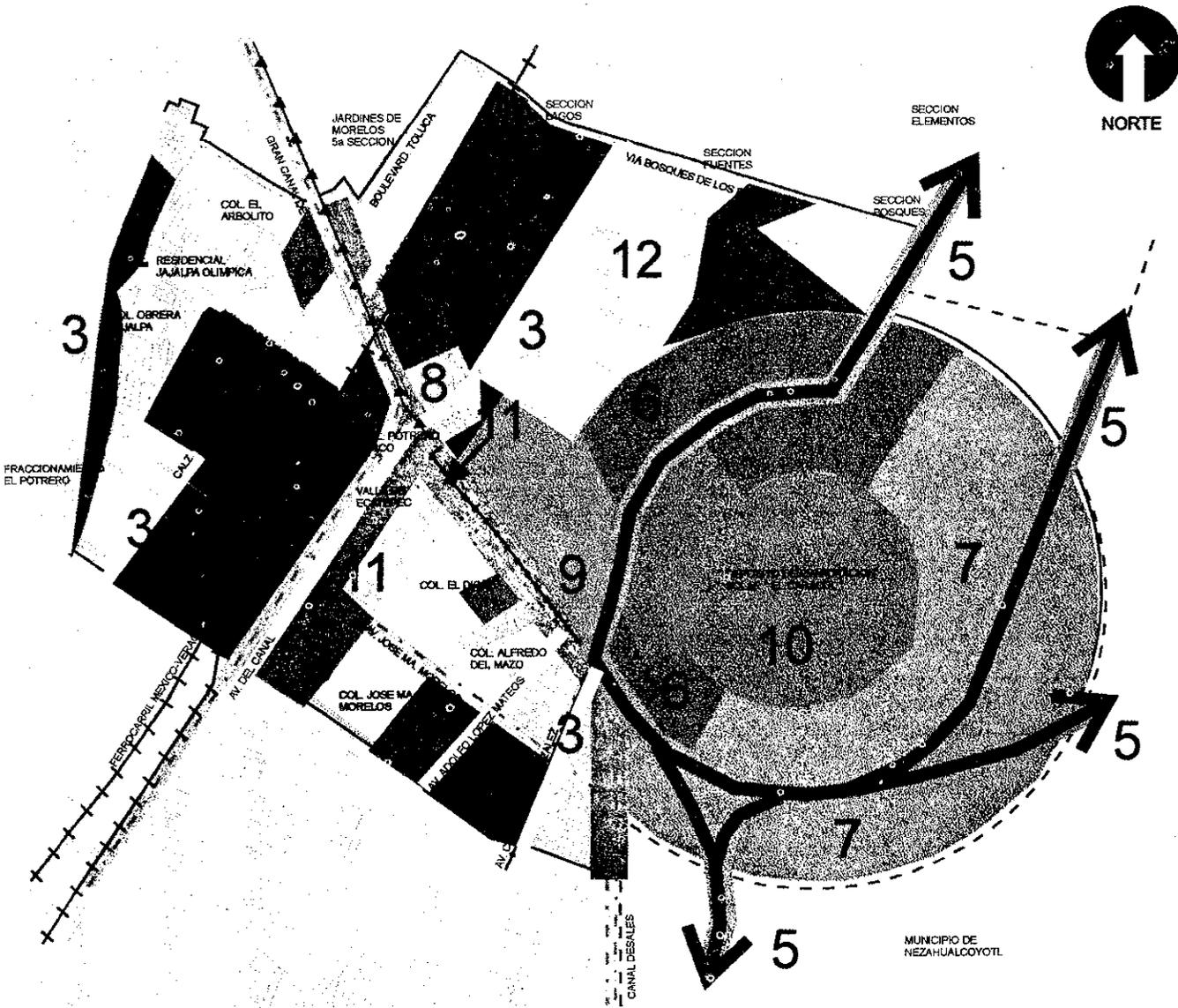
**3.2.3.- CLASIFICACION DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURADORES.**

- Centro Urbano Regional en el Ejido de Tulpetlac.
- Nodo de servicios en la confluencia de la Av. Hank González y el Gran Canal del desagüe, conformado por:
  - ✓ Centro Urbano.
  - ✓ Estación de Transferencia Multimodal.
- Centro Urbano sobre la Av. Central.
- Corredores urbanos sobre:
  - ✓ Av. del Canal.
  - ✓ Vía Adolfo López Mateos.
  - ✓ Av. Central.
  - ✓ Av. Hank González.
  - ✓ Calzada de la Viga.





# ELEMENTOS ESTRUCTURADORES



## SIMBOLOGIA TEMATICA

### SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA DE F.F.C.C.
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION

- |                                  |                              |
|----------------------------------|------------------------------|
| CENTRO URBANO REGIONAL           | REGENERACION E INVESTIGACION |
| CENTRO URBANO                    | 8 ESTACION DE TRANSFERENCIA  |
| CORREDORES URBANOS               | PLANTA DE TRATAMIENTO        |
| ZONAS INDUSTRIALES               | CUERPO DE AGUA               |
| VIALIDADES REGIONALES PROPUESTAS | PARQUES LINEALES             |
| PARQUE URBANO                    | ZONA CONDICIONADA            |
|                                  | DISTRITO HABITACIONAL        |

- Parques urbanos en el "Caracol", el ejido de Tulpetlac y la calzada de la Viga.
- Parques lineales en los derechos de vía de las torres, gasoductos y canales.
- Planta de tratamiento en el oriente del "Caracol".
- Zona de Regeneración ambiental e Investigación ecológica en el "Caracol".
- Zonas industriales sobre la calzada La Viga y la Av. Hank González.
- Vialidades regionales.

### 3.2.4.- ESTRUCTURA URBANA PREVISTA.

#### 3.2.4.1 ZONAS DE CONCENTRACION DE SERVICIOS.

##### Centro Urbano Regional.

Localizado sobre las calles de 5 de mayo, al sur, Av. Central, al oriente, Av. López Mateos al poniente y la Vialidad propuesta al norte del ejido de Tulpetlac. Su función será albergar los servicios de carácter regional para toda la zona que abarca el presente plan parcial, así como las colonias contiguas al sur de ésta.

##### Centros Urbanos.

Se prevén tres centros urbanos, con las siguientes características:

Uno localizado al norte de la Av. Hank González, cuyo propósito será el atender las necesidades de servicios de este nivel para la futura población que se asentará en los terrenos de Sosa Texcoco, donde el uso de suelo habitacional, en su caso, no será mayor al 30% de la superficie del propio centro urbano.

Otro, se ubicará sobre la Vía Adolfo López Mateos, atendiendo a la vocación que tiene la zona por la presencia de esta importante vialidad.

El último se localizará contiguo al Centro Urbano Regional, sobre las vialidades 5 de mayo, al sur López Mateos, al oriente y vialidad propuesta al norte. Cumplirá la función de atender a las necesidades de servicios de este nivel para la población existente (Valle de Ecatepec, Juan de la Barrera, José Ma. Morelos y Pavón, etc.) y futura de esta zona.

##### Corredores urbanos.

Serán 5 corredores ubicados sobre:

- Av. del Canal, en su acera poniente a la altura del ejido de Tulpetlac y en ambas aceras de su prolongación sobre los terrenos de la extinta empresa Sosa Texcoco.
- Vía Adolfo López Mateos, a ambos lados de la calle en la colonia José Ma. Morelos y Pavón
- Av. Central, en su acera oriente a la altura del ejido de Tulpetlac y en ambos lados de la calle en la colonia Josefa Ortiz de Domínguez.
- Av. Hank González, en su acera poniente a la altura de la colonia Jardines de Morelos 5ª. Sección.
- Calzada de la Viga, en su acera poniente a la altura del ejido de Tulpetlac.

**3.2.4.2 AREAS HABITACIONALES.**

Se consideran básicamente dos densidades:

- La predominante en las colonias existentes dentro de la zona y en su entorno, de 1 vivienda cada 125 m<sup>2</sup> de terreno.

Esta densidad se asigna a las colonias existentes: Jardines de Morelos 5ª sección, Unidad Habitacional Jajalpa, El Arbolito, Renovación, Residencial Jajalpa Olímpica, Obrera Jajalpa, Los Laureles, Río Piedras, Fraccionamiento El Potrero y Las Palmas, al oriente de la zona; Valle de Ecatepec, Juan de la Barrera, Alfredo Martínez, Joyas de Ecatepec, José Ma. Morelos y Pavón, Alfredo del Mazo, Josefa Ortiz de Domínguez, y ampliación Sagitario, al sur de la zona.

Asimismo se asigna a las áreas baldías ubicadas entre estos asentamientos.

Finalmente se asigna a las áreas de futuro crecimiento localizadas en parte del ejido de Tulpetlac,

- La densidad necesaria para hacer posible el acceso a la vivienda por parte de la población de ingresos bajos, que es de 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno bruto.

Esta densidad atiende a la vocación identificada en el presente Plan Parcial, y se asigna en parte de los terrenos ocupados anteriormente por la empresa Sosa Texcoco.

- El aprovechamiento de los polígonos determinados como zona condicionada estará sujeto a que se acrediten fehacientemente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas que no existe conflicto alguno de intereses sobre el régimen de propiedad. De no haber reclamación del Gobierno Federal, se aplicará el uso habitacional (H100A) en tanto que esta zona (ZC) continuará preservada del uso urbano.

**3.2.4.3 ESTRUCTURA VIAL.**

Esta quedará conformada por una trama de vialidades previstas en el PCPE, que le permitirán al predio conectarse con la vialidad regional existente, así como integrarse a la región metropolitana.

En total son 16 vialidades. En sentido oriente-poniente son dos vialidades de carácter regional y cinco vialidades primarias, y en sentido norte-sur son siete vialidades regionales y dos vialidades primarias.

Adicionalmente complementarán la estructura, aquellas vialidades de carácter local que requiera el proyecto ejecutivo de la zona de mayor extensión (Sosa Texcoco), de las cuales, de manera esquemática, este Plan señala algunas.

Sentido Oriente-Poniente

**Vialidad Regional**

- Av. Hank González (Central) con una sección de 100 m. Cumple la función de conectar los tramos en sentido norte sur de esta misma vialidad.
- Prolongación Av. Hank González hacia Tezoyuca con una sección de 100 m. Será una alternativa para conectar a Ecatepec con el oriente de la Zona Metropolitana.

**Vialidades Primarias.**

- Vialidad al sur de Jardines de Morelos con una sección de 27 m. Brindará una salida ágil a esta colonia, así como a los futuros desarrollos habitacionales que se desarrollen en Sosa Texcoco.
- Calzada la Viga al sur de la Unidad Habitacional Jajalpa con una sección de 27 m. Es la principal comunicación de la zona habitacional e industrial con la Vía Morelos.



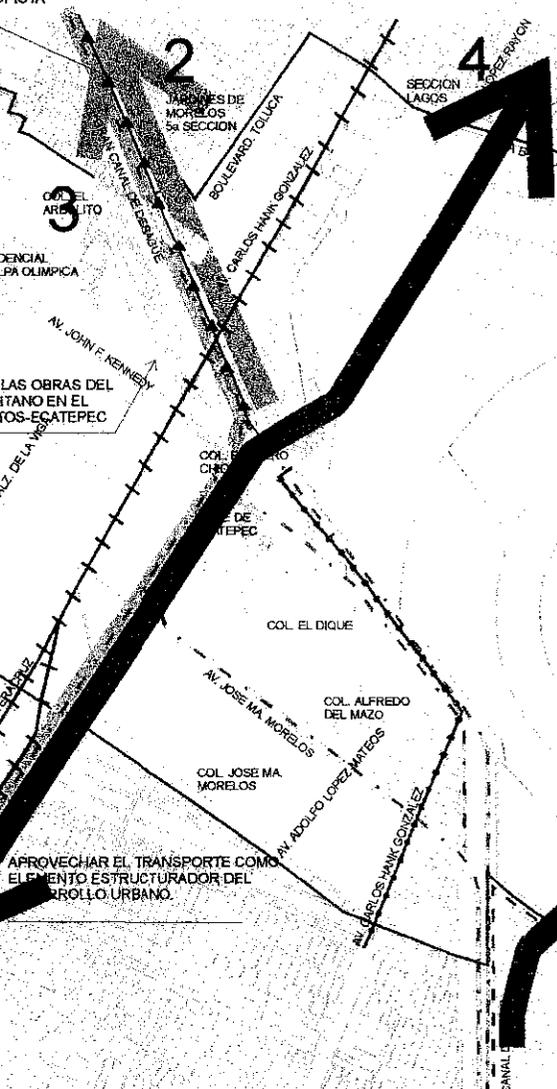
ACCIONES ESTRATEGICAS

CONSTRUCCION DE LA AUTOPISTA DIAGONAL A HUEHUETOCA

CONSTRUCCION DEL NODO DE SERVICIO DE ECATEPEC

REALIZACION DE LAS OBRAS DEL TREN METROPOLITANO EN EL TRAMO BARRIENTOS-ECATEPEC

FRACCIONAMIENTO EL POTRERO



APROVECHAR EL TRANSPORTE COMO ELEMENTO ESTRUCTURADOR DEL DESARROLLO URBANO.

SECCION ELEMENTOS

SECCION FUENTES  
CARRILES DE LOS REMEDIOS

SECCION BOSQUES

TERMINAR EL CIRCUITO TRANSMETROPOLITANO A TEMASCALAPA.



NORTE

MUNICIPIO DE NEZAHUALCOYOTL

SIMBOLOGIA BASE

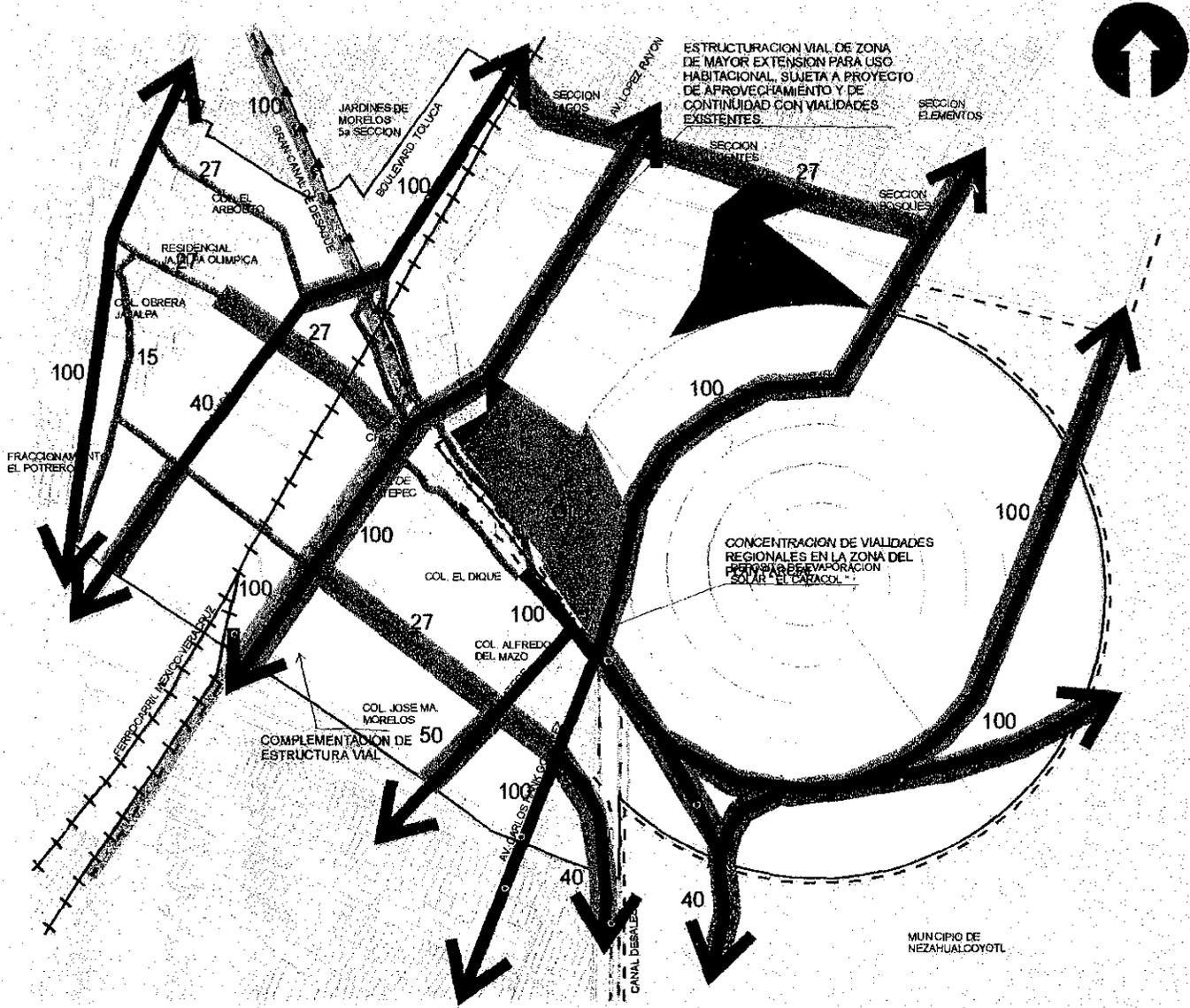
- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

SIMBOLOGIA TEMATICA

- 1 TERMINAR EL CIRCUITO TRANSMETROPOLITANO A TEMASCALAPA
- 2 CONSTRUCCION DE LA AUTOPISTA DIAGONAL A HUEHUETOCA
- 3 REALIZACION DE LAS OBRAS DEL TREN METROPOLITANO EN EL TRAMO BARRIENTOS-ECATEPEC
- 4 DEFINICION Y EJECUCION DEL PROGRAMA DE TRENES RADIALES
- CONSTRUCCION DEL NODO DE SERVICIO DE ECATEPEC



# ESTRUCTURA VIAL



## SIMBOLOGIA BASE

- TREN RAPIDO (PROYECTO)
- LINEA B DEL METRO
- CANALES Y RIOS A CIELO ABIERTO
- GRAN CANAL
- LIMITE DE CENTRO DE POBLACION
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL

## SIMBOLOGIA TEMATICA

- VIALIDAD REGIONAL EXISTENTE
- VIALIDAD REGIONAL PROPUESTA
- VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
- VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
- 50 RESTRICCION
- ZONA CONDICIONADA

EL APROVECHAMIENTO CON LA ESTRUCTURA VIAL PREVISTA, DE LOS POLIGONOS DETERMINADOS COMO ZONA CONDICIONADA, ESTARA SUJETO A QUE SE ACREDITE FEHACIEMENTE ANTE LA SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PUBLICAS, QUE NO EXISTE CONFLICTO ALGUNO DE INTERESES CON EL GOBIERNO FEDERAL SOBRE SU REGIMEN DE PROPIEDAD. EN TANTO, ESTA ZONA (ZC) CONTINUARA PRESERVADA DEL USO URBANO.

- Av. John F. Kenedy-Prol. La Viga con una sección de 27 m. Conectará la Vía Morelos con la Av. Central.
- Vialidad al sur de la colonia José Ma. Morelos y Pavón con una sección de 27 m. Permitirá articular esa zona habitacional con el Centro Regional Urbano.
- Av. 5 de Mayo con una sección de 27 m. Conectará perpendicularmente con la calzada de la Viga y la Vía Morelos. Asimismo articulará el Centro Urbano Regional con la zona suroriente de este plan parcial.

Sentido Norte-Sur.

#### Vialidad Regional

- Vía Morelos con una sección de 100 m. Es el límite poniente del Plan Parcial. Estructura al Centro de Población.
- Calzada de la Viga con una sección de 40 m. Dará una alternativa de comunicación con la vía Morelos a las áreas habitacional e industrial de la zona. Se conectará al norte con la Av. Central.
- Prolongación Av. del Canal con una sección de 100 m. Partirá de la Av. Central hacia el norte sobre la colonia Jardines de Morelos, cruzando los terrenos de Sosa Texcoco. Constituirá otra alternativa para la intercomunicación norte sur.
- Vía Adolfo López Mateos con una sección de 50 m. Estructurará al Centro Urbano y al Centro Urbano Regional del ejido de Tulpetlac en el sentido norte sur.
- Av. Hank González (Central) con una sección de 100 m. Estructura al Centro de Población En sentido norte se pueden describir dos tramos: norte, sobre la 5ª. Sección de Jardines de Morelos; sur, sobre la colonia Josefa Ortíz de Domínguez. Este último se prolonga sobre el "Caracol" hacia el norte sobre el límite oriente de Jardines de Morelos.
- Vialidad Canal de Sales con una sección de 40 m. Se prolonga hacia el norte rodeando el "Caracol" para continuar sobre el límite municipal en litigio con Acolman. Constituirá una alternativa adicional para el tránsito norte sur del Centro de Población.
- Prolongación Av. Hank González hacia Temascalapa con una sección de 100 m. Será una alternativa para conectar a Ecatepec con el norte del Valle de México.

#### Vialidades Primarias.

- Blvr. Ecatepec-Av. México con una sección de 15 m. Es el límite oriente del Centro Urbano localizado de manera paralela a la Vía Morelos.
- Av. del Canal con una sección de 50 m. Del Ejido de Tulpetlac a la Av. Central. Constituirá otra alternativa para la intercomunicación norte sur, al prolongarse hacia el norte.

### 3.2.4.4 USOS Y DESTINOS DEL SUELO

#### • USOS DEL SUELO DE SOSA TEXCOCO.

USO DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
H.100.A HABITACIONAL	2,670,129.43	13.77%
H.125.A HABITACIONAL	3,651,968.34	18.83%
I-G-N INDUSTRIA MEDIANA	851,983.13	4.39%
I-M-N INDUSTRIA GRANDE	902,195.70	4.65%
IE.N <sup>o</sup> INDUST. ESPECIFICA NO CONTAMINANTE	587,155.95	3.03%
E-AS EQUIPAMIENTO ADMINISTRACION Y SERVICIOS (PANTEÓN)	93,829.50	0.48%
E-EC EQUIPAMIENTO, EDUCACIÓN Y CULTURA (ESCUELA)	53,032.24	0.27%
N-PAR-T PARQUE NATURAL TURISTICO	2,239,428.15	11.55%
P.L. PARQUE LINEAL	696,906.85	3.60%
R-I-E REGENERACION E INVESTIGACION	4,306,720.74	22.21%
CUR CENTRO URBANO REGIONAL	314,179.38	1.62%
CU.125 CENTRO URBANO <sup>1</sup>	704,935.47	3.64%
E-T-M ESTACION DE TRANSPORTE	35,000.00	0.18%
OI PLANTA DE TRATAMIENTO	248,876.15	1.28%
C-A CUERPO DE AGUA	2,035,556.67	10.50%
<b>TOTAL</b>	<b>19,391,897.70</b>	<b>100%</b>

Nota: Las superficies son estimadas / obtenidas mediante medios electrónicos (AutoCAD 14)

1 En esta zona solo se podrá ocupar el 30% con usos habitacionales.

### 3.2.4.5 RESTRICCIONES.

- Av. Hank González (Central) con una sección de 100 m.
- Vialidad al sur de Jardines de Morelos con una sección de 27 m.
- Prolongación Av. Hank González hacia Tezoyuca con una sección de 100 m.

- Vialidad al sur de la colonia José Ma. Morelos y Pavón con una sección de 27 m.
- Av. 5 de Mayo con una sección de 27 m.
- Vía Morelos con una sección de 100 m.
- Av. del Canal con una sección de 100 m.
- Vía Adolfo López Mateos con una sección de 50 m.
- Vialidad Canal de Sales con una sección de 40 m.
- Calzada de la Viga con una sección de 40 m.
- Gasoducto con una sección de 13 m.
- Carriles con una sección de 10 m. Más el ancho del canal.
- Canales con una sección de 10 m, a partir del nivel de aguas máxima.

Es importante destacar que los derechos de vía podrán modificarse, en función de los dictámenes que para tal efecto emitan las autoridades federales, estatales y municipales responsables de su resguardo.

### **3.2.5.- LINEAS DE ACCION/PROYECTOS, PROGRAMAS/ACCIONES PRIORITARIAS**

#### **SUELO**

Concertar con los ejidatarios de Tulpetlac el aprovechamiento previsto para su ejido: Habitacional, Parque Urbano, Centro Urbano Regional y Centro Urbano.

#### **VIVIENDA**

Construcción de 17,162 viviendas de interés social.

#### **VIALIDAD**

Construcción de vialidades:

- Prolongación Av. Hank González hacia Tezoyuca con una sección de 100m.
- Vialidad al sur de Jardines de Morelos con una sección de 27m.
- Vialidad al sur de la colonia José Ma. Morelos y Pavón con una sección de 27m.
- Prolongación sobre las vías del ferrocarril de la Av. 5 de Mayo con una sección de 27m.
- Prolongación de la Av. del Canal al poniente de la colonia Valle de Ecatepec hacia los terrenos de Sosa Texcoco con una sección de 50m.
- Vía Adolfo López Mateos en el tramo sobre el ejido de Tulpetlac, con una sección de 50m.
- Vialidad Canal de Sales con una sección de 40m.
- Calzada de la Viga, sobre el ejido de Tulpetlac al sur, y hacia el norte para entroncar con la Av. Central, con una sección de 40m.

#### **INFRAESTRUCTURA**

Condicionar el desarrollo habitacional a contar con la factibilidad de agua potable y drenaje.

#### **TRANSPORTE**

Prolongación de la línea B del metro hasta Sosa Texcoco.

Construcción de la Estación de Transferencia Multimodal.

#### **RECREACION Y DEPORTE**

Constitución de los Parques en el ejido de Tulpetlac y sobre la calzada de la Viga.

Creación de un Parque recreativo en la zona donde actualmente se encuentran los residuos químicos.

Creación de parques lineales en los derechos de vía.

**ECOLOGIA**

Remoción parcial de los residuos químicos de la extinta empresa Sosa Texcoco y recubrimiento de los restantes para evitar la contaminación del aire.

Regeneración del suelo de depósito de evaporación solar "El Caracol".

Creación de la institución que se dedicará a la investigación de especies vegetales que puedan desarrollarse en el caracol.

Para cualquier aprovechamiento en la zona definida como plan parcial y derivado de las características particulares del terreno, se deberá contar con las autorizaciones correspondientes de impacto ambiental y de protección civil, emitidas por la autoridad correspondiente en términos de la normatividad respectiva.

**3.3.- CATALOGO DE USOS.****3.3.1 DESCRIPCIÓN DE USOS DEL SUELO.****GRUPO 1 Zonas urbanizables: Usos Básicos****H.125.A HABITACIONAL DENSIDAD 125**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**H.100.A HABITACIONAL DENSIDAD 100**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**Z.C. ZONA CONDICIONADA**

El aprovechamiento de los polígonos determinados como zona condicionada, estará sujeto a que se acredite fehacientemente ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, que no existe conflicto alguno de intereses sobre su régimen de propiedad. De no haber reclamación del Gobierno Federal, se aplicará el uso habitacional (H100A) en tanto que esta zona (ZC) continuará preservada del uso urbano.

**GRUPO 2 Zonas urbanizables: Usos especializados****CUR CENTRO URBANO REGIONAL**

- USOS GENERALES.

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 y se podrá ocupar hasta un 30% de la superficie total con usos habitacionales.

- USOS ESPECIFICOS.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 14 ml. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 10 niveles ó 30.0 ml, deberá dejarse como mínimo 30% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 7.0 veces la superficie del lote y de 2 niveles y 7 metros de frente en el caso de vivienda.

**CU.125.B CENTRO URBANO DENSIDAD 125**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000, y para el caso del presente plan solo se podrá aprovechar el 30% máximo de la superficie.

**CRU.66.B CORREDOR URBANO DENSIDAD 66**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**CRU.125.B CORREDOR URBANO DENSIDAD 125**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**I-G-N INDUSTRIA GRANDE NO CONTAMINANTE**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**I-M-N INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**I-E-N INDUSTRIA ESPECIFICA NO CONTAMINANTE**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégica del municipio de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**E-AS EQUIPAMIENTO ADMINISTRACION Y SERVICIOS**

- USOS GENERALES.

Panteón.

**E-EC EQUIPAMIENTO, EDUCACIÓN Y CULTURA**

- USOS GENERALES.

Escuela.

**E-T-M ESTACION DE TRANSPORTE MULTIMODAL**

- USOS GENERALES.

Equipamiento para el transporte.

- USOS ESPECIFICOS.

Se destinará a instalaciones para el intercambio de transporte, así como los servicios complementarios que esto requiere, con restricción absoluta hacia el uso habitacional. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2,000 m2 de superficie y un frente de cuando menos 50m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles y 10m. Deberá dejarse como mínimo el 70% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.6 veces la superficie del lote.

**GRUPO 3 Zonas no urbanizables****N-PAR-T PARQUE NATURAL TURISTICO**

Se atenderá a lo señalado para este uso, en el Plan del Centro de Población Estratégico de Ecatepec, publicado el 10 de abril del 2000.

**R-I-E REGENERACION E INVESTIGACION ECOLOGICA**

- USOS GENERALES.

Actividades para el mejoramiento del ambiente.

- USOS ESPECIFICOS.

Se permitirán las actividades de investigación que tiendan al estudio de los problemas de contaminación existentes y su solución, así como a las labores de regeneración, mejoramiento y conservación de condiciones ecológicas adecuadas.

## OI. OBRA INFRAESTRUCTURA

- USOS GENERALES.

Infraestructura sanitaria.

- USOS ESPECIFICOS.

Planta de tratamiento de aguas residuales.

## PL. PARQUE LINEAL

### 3.4.- OBJETIVOS Y POLITICAS SECTORIALES.

#### 3.4.1 SUELO Y VIVIENDA.

- Ocupar la zona de Sosa Texcoco de manera programada con usos habitacionales de interés social, industriales y de servicios.
- Ocupar con usos habitacionales la zona que se ubica entre la Av. John F. Kennedy y el Gran Canal al norte y sur y entre residencial Jajalpa y la línea del Ferrocarril México-Veracruz.
- Coadyuvar en la generación de la oferta anticipada de vivienda para población de menores ingresos, que evite el surgimiento de asentamientos irregulares.

#### 3.4.2 VIALIDAD.

- Coadyuvar con la realización del plan parcial a la consolidación de la estructura vial regional y urbana establecida por el PCPE en cuanto a:
  - ✓ Construcción de nuevas vialidades.
  - ✓ Prolongación de las existentes.

#### 3.4.3 EQUIPAMIENTO URBANO.

- Conformar un Núcleo de Servicios dentro del predio de Sosa Texcoco integrado por un centro urbano, la estación de transferencia y un área recreativa.
- Complementarlo con el centro urbano regional y el centro urbano de Tulpetlac.

#### 3.4.4 IMAGEN URBANA.

- Propiciar que "El Caracol" sea un punto de equilibrio visual y de servicios de la zona norte del territorio municipal, a través del Núcleo de Servicios y los parques urbanos.

#### 3.4.5 MEDIO AMBIENTE.

- Mejorar las condiciones ambientales de la zona noreste de Ecatepec mediante la creación de los Parques Urbanos y la regeneración de "El Caracol".

### 3.5.- NORMAS DEL PLAN PARCIAL

Este apartado tiene por objeto ser el complemento de capítulo correspondiente al PCPE 3.9 NORMATIVIDAD, descrito a partir de la pag. 69 de la Gaceta del Gobierno del 10 de abril de 2000, las cuales deberán ser observadas con toda precisión al aplicar el presente Plan Parcial.

En este sentido las normas aquí señaladas en ningún caso contravendrán lo expresado por el ordenamiento superior antes citado.

### 3.5.1.- DE USOS DEL SUELO.

- El presente Plan Parcial es el elemento normativo del desarrollo urbano así como de los procesos relacionados con la transformación de los usos del suelo previstos en el corto y mediano plazo para Sosa Texcoco.
- 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 PCPE. Exceptuando las acotaciones de uso habitacional previstas en el presente plan.
- El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan Parcial es de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de la Licencia Estatal de Uso del Suelo, de la Licencia Municipal de construcción y de la Licencia de Funcionamiento.
- En todo los casos deberá cumplirse con las dotaciones de estacionamiento que por uso se establecen en el PCPE.
- Las normas específicas para el ordenamiento y regulación del desarrollo urbano, 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.

### 3.5.2.- DE ESTACIONAMIENTO.

El Plan Parcial se regirá por las normas de estacionamiento señaladas en el PCPE, pp. 78 y 79, cuadro "Normas de Estacionamiento".

### 3.5.3.- DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA.

Infraestructura Vial.

El Plan Parcial se regirá por las normas señaladas en el PCPE, pág. 72 y 73.

- Infraestructura hidráulica.

Adicionalmente a lo señalado en la pag. 73 de la Gaceta del Gobierno del 10 de abril de 2000, se tiene:

#### Servicios Mínimos de Agua Potable\*

Tipo de vivienda	Construcción	Dotación
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 sólo 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.

### **3.5.4.- DE EQUIPAMIENTO.**

Adicionalmente a lo señalado en las pp. 74-77 del PCPE, se tiene:

Las normas mínimas para la dotación de equipamiento en Sosa Texcoco estarán referidas a lo previsto por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, para fraccionamientos de interés social.

### **3.5.5.- DE IMAGEN URBANA.**

El Plan Parcial se regirá por las normas de estacionamiento señaladas en el PCPE, pp. 73 y 74. de la Gaceta de Gobierno

## **4. EPILOGO**

En atención a lo estipulado por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de México, el presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Ecatepec y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Este Plan en su elaboración fue sometido a un proceso de discusión y consulta popular por conducto de Los Consejos de Participación Ciudadana del Municipio.

Fue aprobado en sesión de cabildo por el H. Ayuntamiento de Ecatepec el día 18 de julio de 2000, quedando asentado en el libro de Actas correspondiente.

Los planos de que consta el Plan Parcial y que forman parte integrante del mismo, se encontrarán para su consulta en el Registro Público de la Propiedad y en el archivo de Planes de Desarrollo Urbano del Estado y Municipio.

El plano de diagnóstico es:

#### **D-1 APTITUD TERRITORIAL;**

Los planos de estrategia son:

#### **E-1 CLASIFICACION DEL TERRITORIO.**

#### **E-2 ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO**

#### **E-3 VIALIDADES Y RESTRICCIONES**

#### **E-4 ACCIONES PRIORITARIAS**