



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801
Director: Lic. Aarón Navas Alvarez

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CXCIX A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., martes 26 de mayo de 2015
No. 94

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "RANCHO LA PALMA". DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, ESTADO DE MÉXICO.

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO



GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO.
H. AYUNTAMIENTO DE COACALCO.

PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL
"RANCHO LA PALMA"
COACALCO, ESTADO DE MÉXICO.



MAYO 2015



28494

FECHA: 16 de marzo del 2015
OFICIO NO. DGDyMA/0149/2015
ASUNTO: SOLICITUD DE PUBLICACIÓN
GACETA DE GOBIERNO

JOSE ALFREDO TORRES MARTÍNEZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO
DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO
P R E S E N T E



Con fundamento a lo establecido en los artículos 5, 20 fracción II y III párrafo segundo del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como de los artículos 29 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, vengo a solicitar LA PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DE GOBIERNO" DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "RANCHO LA PALMA". Toda vez que se ha cumplido con lo establecido en los artículos 5.3, 5.5, 5.9 fracción XI, 5.20, 5.21 y 5.24 fracción I y II del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como de los artículos 31 y 33 fracción II párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y en términos de los Acuerdos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto del "Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la Incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano", publicado en la "Gaceta del Gobierno" el 13 de Febrero de 2006.

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO. Con fecha 13 de febrero del 2015 se publicó aviso de inicio de la consulta, colocando la convocatoria en lugares públicos del municipio de Coacalco de Berriozábal, así como la colocación de lonas informativas en 24 puntos del municipio, y la publicación del aviso en la página oficial del ayuntamiento <http://coacalco.gob.mx/portal/>, así como la difusión en los principales medios de comunicación. En esta información se indica:

"A los habitantes, a los Consejos de Participación Ciudadana, organizaciones civiles y a la sociedad en general, al proceso de consulta pública del Plan Parcial de Incorporación Territorial "La Palma" de Coacalco, y para la presentación de los planteamientos que consideren respecto del Plan, durante un plazo de 30 días, comenzando a partir del 13 de febrero al 15 de marzo de 2015, fecha límite en la que podrán entregar sus propuestas"

SEGUNDO. Se informó que el proyecto del Plan estará disponible en este lapso de tiempo, para su consulta en la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente ubicada en Severiano Reyes No. 39 planta alta, en la Cabecera Municipal de Coacalco de Berriozábal ello en cumplimiento a lo estipulado en la fracción III del artículo 5.28 del Código en mención.

TERCERO. Se estableció como calendario de audiencias públicas en la que los interesados deberán presentar por escrito sus planteamientos respecto a dicho proyecto, siendo el siguiente:

FORO	FECHA	LUGAR	HORA
1ro.	23 febrero 2015	Centro Social de Rancho la Palma. Ubicado en Bosque de Perales, s/n, colonia Rancho la Palma.	11:00 Hrs.
2do.	03 de marzo 2015	Centro Social Los Sabinos. Ubicado en carretera Coacalco-Tultepec, Bosques del Valle 2da sección.	11:00 Hrs.

CUARTO. Con fecha 23 de febrero del 2015, estando reunidos el C. Sergio García Madrid Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, así como en presencia de la fe del notario público número 73 René Gámez Imaz, así como la de 103 vecinos oriundos del municipio de Coacalco de Berriozábal, en el Centro Social de Rancho la Palma. Ubicado en Bosque de Perales, s/n, colonia Rancho la Palma, de este municipio, se dio cumplimiento a lo establecido por el artículo 5.20 inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo

del Estado de México, 28 del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en el que se establece la obligación de celebrar al menos dos reuniones públicas para la presentación del "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA", bajo la siguiente orden del día:

N. P	HORA	EVENTO
1	10:50	Registro de asistencia
2	11:00	Inicio
3	11:05	Presentación del "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA"
4	11:45	Sesión de Preguntas y Respuestas sobre el "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA"
5	12:05	Conclusiones
6	12:20	Clausura

QUINTO. Con fecha 3 de marzo del 2015, estando reunidos el C. Sergio García Madrid Encargado del Despacho de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, así como en presencia de la fe del notario público número 73 René Gámez Imaz, así como la de 95 vecinos oriundos del municipio de Coacalco de Berriozábal, en el Centro Social de Centro Social Los Sabinos. Ubicado en carretera Coacalco-Tultepec, Bosques del Valle 2da sección de este municipio, se dio cumplimiento a lo establecido por el artículo 5. 20 inciso b) del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, 28 del reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, en el que se establece la obligación de celebrar al menos dos reuniones públicas para la presentación del "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA", bajo la siguiente orden del día:

N. P	HORA	EVENTO
1	10:50	Registro de asistencia
2	11:00	Inicio
3	11:05	Presentación del "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA"
4	11:45	Sesión de Preguntas y Respuestas sobre el "PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "EX RANCHO LA PALMA"
5	12:05	Conclusiones
6	12:20	Clausura

SEXTO. En términos del artículo 5. 20 inciso "C", del Código Administrativo del Estado de México el plazo para la consulta pública **NO FUE MENOR A UN MES**, toda vez que inicio el 13 de febrero del 2015 y concluyo el 15 de marzo del 2015. Cumplíndose con las formalidades establecidas en los artículos 5.3, 5. 5, 5. 9 fracción XI, 5. 20, 5. 21 y 5. 24 fracción I y II del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como de los artículos 31 y 33 fracción II párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y en términos de los Acuerdos Primero, Segundo, Tercero, Cuarto y Quinto del "Acuerdo de la Secretaría de Desarrollo Urbano, por el que se fijan Lineamientos para la Incorporación de las Áreas Urbanizables No Programadas contenidas en los Planes de Desarrollo Urbano", publicado en la "Gaceta del Gobierno" el 13 de Febrero de 2006.

SEPTIMA. Como se desprende del Plan Parcial de Incorporación Territorial "La Palma" de Coacalco de Berriozábal, se cumple con:

- a) La políticas de ordenamiento urbano y población establecidas para el municipio de Coacalco de Berriozábal.
- b) Las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo, así como las establecidas en materia de vialidad, de protección al ambiente, de infraestructura y Equipamiento urbano y riesgo.

OCTAVA. El proyecto de Plan Parcial de Incorporación Territorial "La Palma" de Coacalco de Berriozábal guarda congruencia con las políticas y estrategias estatales de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano.

NOVENA. La secretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, mediante oficio 22A00000/082/15 emitió dictamen de congruencia para el Plan Parcial de Incorporación Territorial de "Rancho la Palma" del municipio de Coacalco de Berriozábal, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco.

DÉCIMA. En la sesión ordinaria de cabildo No. 101 celebrada el veintitrés de abril del año 2015 se aprobó Plan Parcial de Incorporación Territorial de "Rancho la Palma" del municipio de Coacalco de Berriozábal, el cual es congruente con los objetivos políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco.

NOVENA. Para la validez jurídica del Plan Parcial de Incorporación Territorial "La Palma" de Coacalco de Berriozábal, el DICTAMEN DE CONGRUENCIA deberá integrarse puntualmente en su contenido.

Por lo que una vez analizado lo anterior el municipio de Coacalco de Berriozábal:

S O L I C I T A

ÚNICO. Con fundamento en los en los artículos 5, 20 Fracción II y III párrafo segundo del libro quinto del Código Administrativo del Estado de México, así como de los artículos 29 fracción IV del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, y toda vez que se han cumplido con las formalidades de ley, vengo a solicitar del Titular de la Secretaría la **LA PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL "GACETA DE GOBIERNO" DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "RANCHO LA PALMA" DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL.**

"GOBIERNO DE ATENCIÓN Y RESULTADOS"



PRESIDENCIA

Lic. Laura Nallily González García
Presidenta Municipal del Honorable Ayuntamiento
de Coacalco de Berriozábal

TABLA DE ANEXOS	
UNO	Plan Parcial de Incorporación Territorial de "Rancho la Palma" del municipio de Coacalco de Berriozábal.
DOS	Copia certificada de la sesión ordinaria de cabildo No. 101 celebrada el veintitrés de abril del año 2015 se aprobó Plan Parcial de Incorporación Territorial de "Rancho la Palma" del municipio de Coacalco de Berriozábal, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco
TRES	En medio electrónico el Plan Parcial de Incorporación Territorial de "Rancho la Palma" del municipio de Coacalco de Berriozábal.

EL MTRO. EN D.P. JONATAN ARGUELLO ZENTENO, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, ESTADO MÉXICO, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIERE LA FRACCIÓN X DEL ARTÍCULO 91 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MÉXICO.

-----CERTIFICA-----

Que en el Acta de Cabildo correspondiente al año dos mil quince, en Sesión Ordinaria de Cabildo N° 101, celebrada el Veintitrés de Abril del mismo año, obra el siguiente punto:

TERCERO.- EN USO DE LA PALABRA LA LIC. LAURA NALLILY GONZÁLEZ GARCÍA, PRESIDENTA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, SOLICITA AL MTRO. EN D.P. JONATAN ARGUELLO ZENTENO, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, CONTINUAR CON EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA.

EL MTRO. EN D.P. JONATAN ARGUELLO ZENTENO, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, INFORMA QUE EL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA SE REFIERE A LA PROPUESTA Y EN SU CASO, APROBACIÓN DEL ACUERDO POR EL QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, ESTADO DE MÉXICO, APRUEBA EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DEL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "RANCHO LA PALMA".

LA LIC. LAURA NALLILY GONZÁLEZ GARCÍA, PRESIDENTA MUNICIPAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO, SOLICITA AL MTRO. EN D.P. JONATAN ARGUELLO ZENTENO, SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL, SOMETER A CONSIDERACIÓN DICHA PROPUESTA.

UNA VEZ QUE FUE ANALIZADA Y DISCUTIDA LA PROPUESTA ANTERIOR DICHO ACUERDO SE APROBO POR UNANIMIDAD.

-----ACUERDOS-----

CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO POR LA FRACCIÓN SEGUNDA DEL ARTÍCULO 115 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 113, 123, 124 Y 128 EN SUS FRACCIONES SEGUNDA, SÉPTIMA, OCTAVA, DÉCIMA SEGUNDA Y DÉCIMA TERCERA DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MÉXICO; ARTÍCULOS 2, 3, 31 EN SUS FRACCIONES PRIMERA, OCTAVA, DÉCIMA SÉPTIMA, TRIGÉSIMA NOVENA Y CUADRAGÉSIMA SEXTA, ARTÍCULO 48 EN SUS FRACCIONES SEGUNDA, DÉCIMA OCTAVA Y DÉCIMA NOVENA, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL 5.3, 5.5, 5.9 FRACCIÓN XI, 5.20, 5.21 Y 5.24 FRACCIÓN I Y II 5.31, 5.32 DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 30 Y 31 DEL REGLAMENTO DEL LIBRO QUINTO DEL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO, Y EN LOS TÉRMINOS DE LOS ACUERDOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO, CUARTO Y QUINTO DEL "ACUERDO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO POR EL QUE SE EMITEN LINEAMIENTOS PARA LA INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS URBANIZABLES NO PROGRAMADAS CONTENIDAS EN LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO"; EL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL APRUEBA Y EXPIDE LO SIGUIENTE:

PRIMERO.- UNA VEZ QUE SE HIZO DEL CONOCIMIENTO A ESTE HONORABLE CABILDO DEL DICTAMEN DE CONGRUENCIA PARA EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DEL RANCHO LA PALMA MUNICIPIO DE COACALCO, SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL "RANCHO LA PALMA" DEL MUNICIPIO DE COACALCO DE BERRIOZÁBAL, EL CUAL ES CONGRUENTE CON LOS OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE Y EN EL PROPIO PLAN DE DESARROLLO URBANO DE COACALCO, DE CONFORMIDAD CON EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DEL OFICIO 2013-2015



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO



GENTE QUE TRABAJA Y LOGRA
engrande

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

Metepiec, México, a trece de abril del dos mil quince.
Oficio No.: 224A00000/082/15

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

Licenciada
Laura Nallily González García
Presidenta Municipal Constitucional
de Coacalco, Estado de México.
P r e s e n t e.

En atención a su oficio DGDUyMA/149/2015, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial de Incorporación Territorial "Rancho la Palma" (PPIT), Municipio de Coacalco, y

CONSIDERANDO

Que esta dependencia es competente para emitir el presente dictamen de congruencia, en términos de los artículos 115 fracción V, inciso A), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 15 y 139 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19 fracción VII y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública

del Estado de México; 5.9 fracción II, 5.17 fracción I, 5.18, 5.19, 5.20 fracciones II y 5.31 y 5.32 del Código Administrativo del Estado de México; 29, 30 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y 6 fracción V del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Que el H. Ayuntamiento de Coacalco llevó a cabo la consulta del plan parcial en el periodo comprendido del 13 de febrero al 15 de marzo del 2015; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 23 de febrero y 3 de marzo del año en curso, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" del Municipio de Coacalco, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta.

Que en la elaboración del citado Plan Parcial, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio, resumiéndose en lo siguiente:

DEL CONTENIDO

El contenido del proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" del Municipio de Coacalco, es congruente con lo que determina la normatividad vigente (Libro Quinto y su Reglamento).

DEL MARCO JURIDICO

El marco jurídico establecido en el plan analizado es congruente con la normatividad vigente, habiéndose considerado:

La competencia de las autoridades estatales y municipales; el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano; la obligación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano; de los Planes Parciales de Incorporación Territorial a sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y las normas para la elaboración, modificación, aprobación, publicación e inscripción de los planes.

CONGRUENCIA CON INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION NACIONAL Y ESTATAL.

El Plan Parcial de Incorporación Territorial retoma lineamientos federales y estatales determinados en:

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018; El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006; El Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017; El Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2008; El Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco, 2005; El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México; El Plan Municipal de Desarrollo Urbano y El Plan de Desarrollo Municipal de Coacalco 2013-2015.

DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL

El proyecto del Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" de Coacalco adopta las políticas de población establecidas en el escenario programático del Plan Estatal de Desarrollo Urbano hasta el año 2020, por lo que las proyecciones demográficas que se realizan en el Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" son congruentes con el instrumento de planeación del nivel estatal.

DE LOS OBJETIVOS

Por lo que respecta a los objetivos del plan parcial, éstos son congruentes con los que se determinan en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando para el municipio los siguientes:

- Dotar al nuevo desarrollo de una mezcla de usos del suelo, de conformidad con la función o especialidad de cada zona y su relación con la estructura vial actual y propuesta;
- Aprovechar las condicionantes de la vialidad (López Portillo) y el transporte masivo (Mexibus) como factores de apoyo para la consolidación del proyecto;
- Impulsar el desarrollo económico del municipio, mediante la aportación de los espacios para las actividades de producción, distribución y consumo de bienes y servicios compatibles con las nuevas unidades de vivienda;
- Evitar la colindancia de alguna zona del nuevo sector urbano con actividades y elementos existentes que representen focos de contaminación ambiental y afecten la salud de sus futuros residentes; y

- Dotar al nuevo desarrollo de una mezcla de usos del suelo, de conformidad con la función o especialidad de cada zona y su relación con la estructura vial actual y propuesta;
- Aprovechar las condicionantes de la vialidad (López Portillo) y el transporte masivo (Mexibus) como factores de apoyo para la consolidación del proyecto;
- Impulsar el desarrollo económico del municipio, mediante la aportación de los espacios para las actividades de producción, distribución y consumo de bienes y servicios compatibles con las nuevas unidades de vivienda;
- Evitar la colindancia de alguna zona de nuevo sector urbano con actividades y elementos existentes que representen focos de contaminación ambiental y afecten la salud de sus futuros residentes; y
- Beneficiar a la población actual elevando su calidad de vida a través de incluir, en la medida de lo posible, las deficiencias de las localidades en los proyectos de obras primarias de infraestructura y de vialidad requeridos para el funcionamiento de las áreas actuales y de crecimiento del nuevo sector.

DE LAS POLÍTICAS GENERALES Y SECTORIALES

Que en congruencia con las políticas federales y estatales, el PPDU define las Políticas para el Ordenamiento Territorial Urbano, la sustentabilidad ambiental y el cambio climático.

Que es importante resaltar que con respecto a la política federal de la SEDATU respecto al aprovechamiento de baldíos y la generación de vivienda, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para el predio "Rancho La Palma" es factible en términos de que se encuentra dentro de la zona denominada U2 (zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%).

POLÍTICAS SECTORIALES

- El plan fomenta esquemas de desarrollo que permitan prever la ocupación ordenada del predio "Rancho La Palma", objeto del presente estudio;
- El plan genera áreas para ofertar vivienda a la población de bajos ingresos;
- El plan crea las condiciones necesarias y los programas para reducir el rezago de vivienda y mejorar las condiciones físicas de la vivienda en el contexto de la Región Metropolitana del Valle Cuautitlán- Texcoco;
- El plan vincula entre sí a todas las zonas que integran el área de estudio, mediante un sistema de vialidades regionales y primarias;
- El plan propone la dotación de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público) a la zona del área de estudio, de acuerdo a los umbrales de ocupación previstos en el proyecto, con sistemas independientes a los existentes en las zonas de crecimiento inmediatas;
- El plan prevé los espacios necesarios para la dotación de equipamiento de cobertura del proyecto local y regional, tanto para la población futura a asentarse, como la existente en el municipio;
- El plan implementa un reglamento de imagen urbana, para controlar las nuevas edificaciones, de acuerdo a la normatividad prevista en el apartado correspondiente del presente estudio; y
- El plan compatibiliza el crecimiento urbano con el medio natural a efecto de minimizar el deterioro ambiental.

DE LAS ESTRATEGIAS

De conformidad con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el proyecto Regional del Valle Cuautitlán-Texcoco y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, la estrategia de desarrollo urbano prevista para el aprovechamiento del PPIT "Rancho La Palma" tiene como finalidad:

- Ocupar programadamente los baldíos urbanos con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad de servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y sur del centro de población;
- Adecuar las vialidades que faciliten el tránsito vehicular, tanto del interior del predio como de aquellas que le comuniquen con el resto de las áreas urbanas del centro de población;
- Impulsar el papel regional de Coacalco a partir de tres cursos de acción: Favorecer la plena integración económica del municipio al corredor de la vía López Portillo;

- Abrir nuevas áreas de desarrollo para facilitar el crecimiento de la ZMVM hacia esta zona, a partir de la oferta de suelo, el desarrollo de la infraestructura básica y servicios de calidad, para alojar de manera ordenada a la población migrante prevista, buscando con ello consolidar el papel del municipio dentro del sistema urbano de la Región Metropolitana del Valle de Cuautitlán-Texcoco, a través de su especialización como zona de desarrollos habitacionales; y
- Promover la incorporación ordenada del suelo al uso urbano de manera que se eviten las tendencias de expansión anárquica actuales, fomentando así un crecimiento urbano ordenado y autosustentable.

ESTRATEGIAS SECTORIALES

Que de acuerdo a los lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, así como en el desarrollo específico del proyecto, la estrategia urbano / territorial prevista para la zona se definirá con base en cinco lineamientos generales:

- Generar un desarrollo de vivienda con enfoque sustentable que permita la incorporación ordenada y planificada del predio objeto de estudio, con usos del suelo compatibles y acordes al contexto urbano de la zona como lo es un área de comercio y servicios;
- Impulsar la estructuración del desarrollo previsto a partir de dos ejes viales (longitudinal y transversal);
- Proponer la agrupación de la vivienda a partir de distritos habitacionales integrados por manzanas prototipos; a partir de una estructura ortogonal;
- Instrumentar la creación de centros de barrio que permitan concentrar tanto el equipamiento básico como el comercio y los servicios de carácter local, mismos que se dosificarán de manera proporcional al número de viviendas existentes por zona o distrito; y
- Establecer la creación de franjas verdes de amortiguamiento en sus diversos límites.

INSTRUMENTACIÓN

Para llevar a efecto los programas y proyectos que propone el PPIT "Rancho La Palma" se requiere de un conjunto de instrumentos que permitan ampliar la disponibilidad de recursos y multiplicar los beneficios, aplicando no solo recursos del gobierno en sus tres niveles de los sectores privado y social, sino también de otras fuentes crediticias.

Los instrumentos para lograr el desarrollo del PPIT "Rancho La Palma" se agrupan en cuatro niveles temáticos:

Instrumentos administrativos

Por último, señalar que el PPIT propone instrumentos administrativos que permitirán operar, regular y organizar la ejecución del proyecto.

Por lo tanto, la estructura administrativa estará diseñada para operar los instrumentos administrativos y los financieros.

En general, los instrumentos administrativos se traducirán en acuerdos; convenios; manuales; estructuras que soportarán la operación del proyecto y que serán desarrollados por las autoridades competentes en cada ámbito de actuación.

Instrumentos jurídicos

El PPIT "Rancho La Palma" se acoge al marco jurídico federal aplicable, a la administración pública del Estado de México y del municipio de Coacalco.

Que en este contexto, el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México es el documento cúlpa para la elaboración aprobación y operación del PPIT, dándole así a este Plan Parcial el carácter de norma-ley, congruente con lo establecido tanto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano como en el Plan Regional Metropolitano del Valle Cuautitlán Texcoco.

Que el PPIT contiene los instrumentos centrales de planeación aplicables al proyecto específico, los cuales son congruentes con lo que determina el libro Quinto del Código y su Reglamento, representando la normatividad básica para el proyecto.

Que el Ayuntamiento llevará el control del desarrollo urbano con base en la normatividad propuesta en el PPIT.

Finalmente, se observa que el Plan que se dictamina contiene, entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como aquellos que pueden ser compatibles, previendo aquellos que pueden producir un impacto significativo sobre la infraestructura y el equipamiento urbano; los servicios públicos en la región o de sus centros de población en relación con su entorno regional, para los cuales será necesario el dictamen de impacto regional, de conformidad con lo que determina el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes del Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma", respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Se emite el Dictamen de Congruencia para el Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" municipio de Coacalco, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente y en el propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco.

SEGUNDO.- Para validez jurídica del Plan Parcial de incorporación Territorial del "Rancho la Palma", conforme a lo dispuesto en el artículo 5.20 fracción II y III párrafo segundo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento, en su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Coacalco solicitará la publicación del Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma" a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano para lo cual remitirá los documentos y la información del Plan Parcial de Incorporación Territorial del "Rancho la Palma", así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la ciudad de Metepec, a los trece días del mes de abril de dos mil quince.

Atentamente
 Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

José Alfredo Torres Martínez

C.c.p. **Dr. Eruviel Ávila Villegas.**- Gobernador Constitucional del Estado de México.
M. en D. José Sergio Manzur Quiroga.- Secretario General de Gobierno.
Ing. José Rodrigo Fajardo Espinoza.- Director General de Planeación Urbana.
 Archivo.

CONTENIDO

PRESENTACIÓN.

- I. MARCO JURÍDICO.
- II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN.
- III. PROPOSITO Y ALCANCES DEL PLAN.
- IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO.
- V. OBJETIVOS.
- VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS.
- VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.
- VIII. DISEÑO URBANO.
- IX. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.
- X. INSTRUMENTOS.
- XI. ANEXO GRÁFICO.
- XII. EPÍLOGO.

PRESENTACIÓN

El presente documento constituye el Plan Parcial de Incorporación Territorial del predio Polígono "Rancho La Palma", derivado del Plan Municipal de Desarrollo de Coacalco (publicado en octubre de 2003 y sus fe de erratas de 2004 y 2007), el cual establece para dicha zona el uso de AUNP (Área urbanizable no programada) sujeta para su ocupación a la elaboración de un Plan Parcial.

El presente plan parcial establece los lineamientos de ordenamiento territorial para alcanzar los objetivos de integración del predio Polígono "Rancho La Palma" al proceso de desarrollo urbano del Municipio de Coacalco.

El presente estudio, acorde a lo establecido en el artículo 22 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se encuentra integrado los siguientes apartados que comprenden:

Presentación

- I. Marco jurídico:
- II. Congruencia con niveles superiores de planeación.
- III. Propósitos y alcances del plan:
 - A) Delimitación de la zona.
 - B) Ubicación y función de la zona dentro del centro de población y en el contexto municipal.
- IV. Diagnóstico y pronóstico:
 - A) El medio físico - natural.
 - B) Aspectos sociales.
 - C) Aspectos económicos.
 - D) Aspectos territoriales.
 - E) Usos del suelo.
 - F) Infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
 - G) Suelo y vivienda.
 - H) Aspectos ambientales.
 - I) Riesgos.
 - J) Imagen urbana.
 - K) Patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - L) Síntesis del diagnóstico y pronóstico.
- V. Evaluación del plan parcial vigente, en su caso.
- VI. Objetivos:
 - VII. Determinación de políticas, estrategias y programas:
 - A) Territoriales.
 - B) Sectoriales.
- VIII. Zonificación del plan parcial:
 - A) Usos del suelo y su zonificación.
 - B) Normas de uso y aprovechamiento del suelo.
 - C) Elementos estructuradores del desarrollo urbano.
- IX. Diseño Urbano, en su caso.
- X. Metas y proyectos estratégicos.
- XI. Instrumentos:
 - A) De inducción y fomento.
 - B) De regulación.
 - C) De organización y coordinación.
 - D) Financieros.
- XII. Anexo gráfico y carta urbana.
- XIII. Epílogo.

I. MARCO JURÍDICO

La legislación vigente determina la obligatoriedad de formular, decretar, ejecutar, evaluar y actualizar los planes y programas de desarrollo urbano; siendo éstos los instrumentos jurídicos encargados de sustentar el presente Plan Parcial de Incorporación Territorial del Polígono "Rancho La Palma", conforme a lo siguiente:

Marco Jurídico Federal.

- a) **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;** Señala en el apartado A del artículo 26 que el Estado organizará un Sistema de Planeación Democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al

crecimiento económico. Por su parte el artículo 115 señala que los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal.

- b) **Ley de Planeación Federal.** Establece que mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.
- c) **Ley General de Asentamientos Humanos.** Señala expresamente que la planeación a que se refiere el primer párrafo del artículo 11 del citado ordenamiento legal, estará a cargo de manera concurrente de la Federación, las entidades federativas y los municipios, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Marco Jurídico Estatal.

- a) **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.** En su artículo 77 fracción VI faculta al Gobernador del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo urbano.
- b) **Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México.** En su artículo 31 fracciones I, II, IV, V, VI, y VII confiere atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda, promover implantación de los planes municipales de desarrollo urbano y vigilar la congruencia con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los Regionales, así como vigilar el desarrollo urbano de las comunidades y centros de población del Estado.
- c) **Código Administrativo del Estado de México. (CADEM)** El Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, denominado "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población", fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población de la entidad.

En términos de los artículos 5.21, 5.23 Y 5.24 se prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y se determina que este sistema se encuentra integrado por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por las autoridades estatales y municipales y con la participación social, entre los que se enmarcan los planes municipales de desarrollo urbano, así mismo en este ordenamiento legal se establece la integración, contenido y vinculación entre sí y con otros instrumentos de planeación. De igual forma destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impriman un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable del Estado.

El procedimiento para la elaboración, aprobación, publicación e inscripción de los planes municipales de desarrollo urbano, se encuentra fundamentado en el artículo 5.28 en relación con los artículos 5.9 y 5.10 del citado ordenamiento jurídico que establecen la competencia de las autoridades estatal y municipales; faculta a la Secretaría de Desarrollo Urbano para emitir los dictámenes de congruencia de los planes municipales de desarrollo urbano con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales de desarrollo urbano y los planes parciales que de éstos se deriven; ahora bien los artículos 5.25 y 5.27 precisan y obligan a los planes de Desarrollo Urbano de competencia municipal que deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en su caso de los planes regionales de desarrollo urbano, estableciendo la zonificación que deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

- d) **Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.** Este instrumento establece en su artículo 23 los planos que forman parte integrante de los Planes de Desarrollo Urbano. Los artículos 27, 28, 29, 30, 31 Y 32 fijan los lineamientos o procedimiento para elaborar, aprobar y evaluar Planes de Desarrollo Urbano.

Por su parte, el artículo 21 establece que los planes parciales considerarán las siguientes modalidades:

- I. **Los intraurbanos,** que derivarán de los planes de competencia municipal y se expedirán para regular a detalle las áreas urbanizables de sus centros de población, así como para la conservación y mejoramiento de sus áreas urbanas; para precisar los usos del suelo en sectores urbanos determinados; y cuando cualquier otro propósito análogo de interés público lo hiciera necesario.

Finalmente, el artículo 22 establece el contenido de los planes parciales, el cual define que es:

Presentación.

- I. Marco jurídico
- II. Congruencia con niveles superiores de planeación.
- III. Propósito y alcances del plan
- IV. Diagnóstico y pronóstico.
- V. Objetivos.
- VI. Determinación de políticas, estrategias y programas.
- VII. Zonificación del plan parcial.

- VIII. Diseño urbano.
- IX. Metas y proyectos estratégicos.
- X. Instrumentos.
- XI. Anexo gráfico
- XII. Epilogo

Marco Jurídico Municipal.

- a) **Ley Orgánica Municipal del Estado de México.** Esta Ley establece en sus artículos 11 y 12, que los Municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su Municipio así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo determina que los Municipios controlarán y vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes.
- b) **Bando Municipal de Coacalco 2013.** Este ordenamiento señala para el Ayuntamiento las disposiciones relativas al desarrollo urbano, su planeación y control.

Artículo 53. El Ayuntamiento, por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, realizará el control y vigilancia del uso de suelo, autorizará la instalación de los anuncios espectaculares auto-soportados y estructurales en la infraestructura vial local o en el derecho de vía, defendiendo las particularidades que protejan el paisaje urbano y deberá vigilar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano.

Artículo 55. Con el objeto de contribuir al logro de los objetivos de la política de desarrollo urbano municipal en la planeación del desarrollo urbano y vivienda, se deberán considerar los criterios sobre asentamientos humanos que establece el Código Administrativo del Estado de México, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los reglamentos respectivos y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

2.1.- Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

El Plan Nacional de Desarrollo considera que la tarea del desarrollo y del crecimiento corresponde a todos los actores, todos los sectores y todas las personas del país. El desarrollo no es deber de un solo actor, ni siquiera de uno tan central como lo es el Estado. El crecimiento y el desarrollo surgen de abajo hacia arriba, cuando cada persona, cada empresa y cada actor de nuestra sociedad son capaces de lograr su mayor contribución.

Así, el Plan expone la ruta que el Gobierno de la República se ha trazado para contribuir, de manera más eficaz, a que todos juntos podamos lograr que México alcance su máximo potencial. Para lograr lo anterior, se establece:



Por su parte, los objetivos, estrategias y líneas de acción del Plan Nacional de Desarrollo, y acorde a lo previsto en el presente PPIT "Rancho La Palma", establece:

Objetivo	Estrategias	Líneas de acción
Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna.	Transitar hacia un Modelo de Desarrollo Urbano Sustentable e Inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos.	<ul style="list-style-type: none"> • Fomentar ciudades más compactas, con mayor densidad de población y actividad económica, orientando el desarrollo mediante la política pública, el financiamiento y los apoyos a la vivienda. • Inhibir el crecimiento de las manchas urbanas hacia zonas inadecuadas. • Promover reformas a la legislación en materia de planeación urbana, uso eficiente del suelo y zonificación.

Reducir de manera responsable el rezago de vivienda a través del mejoramiento y ampliación de la vivienda existente y el fomento de la adquisición de vivienda nueva.

Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional que garantice la concurrencia y corresponsabilidad de los tres órdenes de gobierno, para el ordenamiento sustentable del territorio, así como para el impulso al desarrollo regional, urbano, metropolitano y de vivienda.

- Adecuar normas e impulsar acciones de renovación urbana, ampliación y mejoramiento de la vivienda del parque habitacional existente.
- Desarrollar y promover vivienda digna que favorezca el bienestar de las familias.
- Desarrollar un nuevo modelo de atención de necesidades de vivienda para distintos segmentos de la población, y la atención a la población no cubierta por la seguridad social, incentivando su inserción a la economía formal.
- Fomentar la nueva vivienda sustentable desde las dimensiones económica, ecológica y social, procurando en particular la adecuada ubicación de los desarrollos habitacionales.
- Dotar con servicios básicos, calidad en la vivienda e infraestructura social comunitaria a las localidades ubicadas en las Zonas de Atención Prioritaria con alta y muy alta marginación.
- Consolidar una política unificada y congruente de ordenamiento territorial, desarrollo regional urbano y vivienda, bajo la coordinación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y que presida, además, la Comisión Intersecretarial en la materia.
- Fortalecer las instancias e instrumentos de coordinación y cooperación entre los tres órdenes de gobierno y los sectores de la sociedad, con el fin de conjugar esfuerzos en materia de ordenamiento territorial y vivienda.
- Promover la adecuación de la legislación en la materia para que responda a los objetivos de la Nueva Política de Vivienda.

2.2.- Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017

Uno de los retos de mayor importancia que enfrenta un Gobierno Solidario consiste en atender las necesidades en materia social de su población. En este sentido, el Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017 identifica como temas centrales de la política social: (i) el combate a la pobreza, marginación y desigualdad; (ii) el fortalecimiento del núcleo social y el mejoramiento de la calidad de vida, y (iii) la atención de los grupos más vulnerables de la sociedad.

Objetivo	Estrategia	Línea de Acción
Impulsar el desarrollo de las economías regionales para alcanzar un progreso equitativo.	(i) Detonar la vocación productiva local; y, (ii) planear y fomentar el desarrollo regional.	<ul style="list-style-type: none"> • Consolidar y mantener actualizado el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano en sus niveles estatal, regional y municipal. • Fortalecer los mecanismos de coordinación intersectorial y los niveles de gobierno que participan en la normalización, autorización y control del desarrollo urbano. • Promover entre los municipios el uso de la planeación urbana como instrumento de crecimiento y bienestar social, así como el ordenamiento territorial.
Alcanzar un desarrollo sustentable.	(i) Hacer un uso responsable y eficiente del agua; (ii) llevar a cabo un manejo sustentable de los residuos sólidos; (iii) fortalecer el control de emisiones; (iv) promover una cultura ambiental; y, (v) coordinar y fomentar la protección, conservación y restauración de zonas ecológicas ambientales.	<ul style="list-style-type: none"> • Apoyar la gestión y desarrollar nuevos mecanismos de participación para construir nuevos rellenos sanitarios y mejorar los existentes. • Impulsar al reciclaje como una solución sustentable al problema de los residuos sólidos. • Avanzar junto con el DF hacia una solución sustentable para el manejo de residuos en la Zona Metropolitana del valle de México. • Incrementar el aprovechamiento de los recursos de agua de las diferentes presas en la entidad. • Sustituir y perforar nuevos pozos. • Llevar a cabo la reutilización e intercambio de aguas tratadas. • Llevar a cabo obras y acciones para la recarga de acuíferos. • Contribuir a la construcción de sistemas de tratamiento de aguas residuales municipales y de drenaje sanitario.

2.3.- Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Se plantea que la región en que se ubica el municipio de Coacalco, funge como una de las áreas receptoras de población más importante de la Zona Metropolitana del Valle Cuautitlán - Texcoco, conformando áreas habitacionales con comercio y servicios especializados.

SISTEMA URBANO REGIONAL	FUNCIÓN EN EL SISTEMA URBANO ESTATAL		POLÍTICA URBANA
	ESTRUCTURADOR NIVEL ESTATAL	ESTRUCTURADOR NIVEL REGIONAL	
Valle Cuautitlán Texcoco	Continuo Urbano Funcional Norte ZMVM	Coacalco de Berriozábal	Consolidación

En términos generales, para la zona donde se ubica el PPIT "Rancho La Palma", plantea sentar las bases mediante una estrategia de ordenamiento urbano de redensificación, que posibilite la compactación de las manchas urbanas y promueva un más eficiente aprovechamiento del suelo y de la infraestructura instalada.

Se plantea impulsar la ocupación y optimización del suelo susceptible de incorporarse al desarrollo urbano, reduciendo la expansión de la mancha urbana por medio del impulso a la construcción vertical con mayores niveles de altura y de mezcla de usos, lo que permitirá reducir las extensiones descontroladas de las redes de infraestructura, con los consecuentes ahorros para las autoridades; con el fin de hacer un mejor uso del suelo urbanizado, trayendo asimismo beneficios adicionales para los particulares por mejorar el valor de sus propiedades y potencializar sus inversiones inmobiliarias, así como para las arcas municipales, al incrementar los padrones de usuarios de las redes de infraestructura y al revalorar los costos del suelo y las construcciones para efectos catastrales.

Asimismo, lo ubica como uno de los centros de población estructuradores de nivel regional, a los cuales define como aquellos que por su ubicación, potencial de desarrollo y conectividad, desempeñan el rol de mayor jerarquía en el sistema y permiten el ordenamiento territorial y la orientación del desarrollo urbano.

2.4.- Plan Regional de Desarrollo Urbano del Valle Cuautitlán-Texcoco.

La estrategia plantea un sistema de ciudades que permite el reordenamiento territorial del VCT, considerando como un continuo urbano funcional, articulado por los centros de población que cumplen funciones de estructuradores del crecimiento metropolitano.

Entre sus políticas de Ordenamiento Territorial establece:

- Dar uso pleno a la infraestructura existente, a efecto de reducir los costos del desarrollo y los requerimientos de inversión a corto plazo.
- Orientar el crecimiento inevitable de las áreas urbanas hacia las áreas más aptas, susceptibles de dotarse de servicios a menor costo.
- Propiciar el desarrollo de alta densidad en las áreas urbanas, con el propósito de reducir los costos de la infraestructura,

El planteamiento fundamental de la estrategia consiste en desalentar y controlar el crecimiento de aquellos municipios que ya están conurbados, y en buena medida saturados, al oriente y poniente de la Ciudad de México y que forman un continuo urbano. En ellos se propone impulsar el esquema de "ciudad dentro de la ciudad", que implica crear nuevas centralidades y complementar las actividades actuales, que son fundamentalmente habitacionales, fortaleciendo la mezcla de actividades compatibles, aumentando las oportunidades de empleo y equipamientos y contribuyendo a reducir las necesidades de transporte, para lograr la disminución de los movimientos poblacionales y la contaminación ambiental.

Establece que es indispensable revertir la actual tendencia de crecimiento extensivo de la superficie urbana, a través de la redensificación y el reciclamiento sobre zonas aptas con viabilidad de infraestructura y servicios, para aprovechar la inversión histórica acumulada y la capacidad de la infraestructura instalada.

Para reorientar el poblamiento de la región del Valle Cuautitlan-Texcoco, se plantea como alternativa estructurar el desarrollo urbano hacia los municipios del norte de la Sierra de Guadalupe, particularmente sobre los ejes conformados por las autopistas México-Querétaro, México-Pachuca, el par vial López Portillo-Vialidad Mexiquense (que incluye al municipio de Coacalco, zona donde se encuentra el área de plan parcial).

2.5.- Plan Municipal de Desarrollo urbano.

Se define que el papel del municipio dentro del sistema de ciudades de la subregión es el de atender las necesidades internas de la población en cuanto a comercio y servicios especializados, así como consolidar su función como centro de desarrollos habitacionales para cubrir los rezagos en cuanto a vivienda existentes en la subregión.

Para reordenar y consolidar el desarrollo urbano de Coacalco, la Estrategia General, se estructura con base en las tesis generales de ordenamiento urbano:

- Ocupar programadamente los baldíos urbanos significativos a través de la definición de área urbanizable no programada, con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad de servicios, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y centro del municipio.

- Integrar vialmente a Coacalco con los proyectos viales regionales identificados a la fecha (Proyecto de la vialidad Mexiquense, mismas que se conducirá de manera paralela a la vía López Portillo, sobre el derecho de vía del Dren Cartagena y las Líneas de Alta tensión).

Entre las políticas sectoriales de promoción y fomento a la vivienda se establece:

- Fomentar la construcción de vivienda en las áreas que se incorporen al poblamiento, para evitar la especulación en el suelo urbano la consiguiente subutilización de la infraestructura y del equipamiento originado por la baja ocupación del suelo. El tipo de vivienda que se promoverá será de interés social, que corresponde a la que actualmente se está desarrollando, así como a la preponderante en el municipio.
- Hacer efectivo el cumplimiento de las normas técnicas que se establezcan para el desarrollo de conjuntos habitacionales, para evitar el deterioro de la infraestructura, la vialidad y la vivienda y con ello el de las condiciones de vida de la población de Coacalco.
- Ocupar programadamente los baldíos urbanos con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad de servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y sur del centro de población.
- Ampliar la oferta de vivienda en la región como una vía para la generación de empleo, bajo esquemas integrales que incluyan los servicios y equipamiento, evitando la construcción de viviendas aisladas.
- Crear las condiciones de los programas necesarios para reducir el rezago de viviendas destinadas a los grupos de menores ingresos.

III. PROPOSITO Y ALCANCES DEL PLAN

- Coadyuvar en la incorporación eficiente del predio dentro del PPIT "Rancho La Palma" dentro del actual marco urbano existente, y así asegurar su permanencia y calidad apropiada, en el marco general del desarrollo sustentable.
- Establecer y definir la normatividad, acorde a lo previsto en los niveles superiores de planeación, al predio "Rancho La Palma".
- Contribuir en la atención de necesidades de vivienda preferentemente de familias residentes en el municipio de Coacalco o con empleo en las zonas productivas, comerciales y de servicios localizados en los municipios colindantes.
- Proporcionar, con suficiencia y eficiencia, a los habitantes del sector los servicios de agua potable, drenajes sanitario y pluvial, tratamiento de aguas residuales, alumbrado público, recolección y manejo de residuos sólidos, vigilancia y atención de emergencias.

IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO

Ubicación del área de estudio.

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

Imagen 1. El Municipio en su contexto regional.



Fuente: Elaboración propia con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2013.

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

Para efectos del presente Plan Parcial, la zona de estudio estará integrada el predio denominado "Rancho La Palma" el cual cuenta con una superficie de 29.15 Ha.

En su entorno, el predio se encuentra delimitado por zonas habitacionales de alta densidad (fraccionamientos "Rancho La Palma", Fuentes del Valle, Los Portales, Villas San José y Calpulli del Valle), así como zonas comerciales y de servicios especializados, como lo es el Power Center Coacalco.

Imagen 2. Ubicación del Polígono en el Municipio.



Fuente: Elaboración propia con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2005.

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

De acuerdo a lo previsto tanto el PEDU como en el PRMVCT, el municipio de Coacalco, así como la zona donde se ubica el área de estudio, forma parte de un eje de desarrollo, que por su dinámica urbana (habitacional, comercial y de servicios), se pretende consolidar como nodo de desarrollo para la zona.

a. **Condicionantes naturales específicas del área de estudio y su entorno.**

Las condicionantes del medio físico natural para el polígono objeto de estudio, presenta las siguientes características:

- **Ubicación geográfica:** El predio está ubicado en la porción norponiente del municipio, al norte del vía López Portillo.
- **Altitud media:** El predio tiene una altitud promedio de 2,250 m.s.n.m.
- **Geomorfología:** El territorio que comprende la zona de estudio forma parte de la subprovincia de lagos y volcanes del Anáhuac, por lo que el territorio municipal presenta tres formas de relieve, las cuales son: zonas accidentadas, semiaccidentadas y planas.

En el caso del área de estudio, se ubica en las zonas con pendientes del 0 al 5%, refiriéndose a estos terrenos como planos, ubicados en lo general al norte de la vialidad López Portillo.

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

- **Edafología:** El tipo de suelo que presenta el polígono en estudio es Feozem, ya que tiene una capa superficial oscura, suave, rica en materia orgánica, nutrimentos; y presenta un alto grado de productividad.
Por otro lado, este tipo de suelo no representa restricción para el desarrollo urbano.
- **Hidrología:** El municipio de Coacalco se localiza dentro de la región del alto Pánuco. No existen cuerpos de agua, ya que sólo se presentan escurrimientos menores que bajan de la sierra de Guadalupe, que en épocas de lluvias provocan inundaciones en la cabecera municipal, hasta las inmediaciones del dren Cartagena.
- En el caso específico del área del Plan Parcial, estas no afectan, ya que no se cuenta con canales o escurrimientos a cielo abierto que pudieran afectar el entorno de la zona.
- Además de que la misma vialidad López Portillo funge como una barrera para estos escurrimientos.

b. **Aspectos demográficos y socioeconómicos.**

De acuerdo al INEGI, el municipio de Coacalco cuenta con una población de 285.943 habitantes de Coacalco de Berriozábal, 146.875 son mujeres y 139.068 son hombres (48,63 por ciento de la población son hombres y el 51,37 mujeres).

Es importante resaltar la elevada dinámica sociodemográfica, al ser este un municipio receptor de población, debido entre otros factores al desarrollo inmobiliario que se presenta en la zona.

La principal actividad económica desempeñada por la población trabajadora del municipio han sido las actividades terciarias (comercio y servicios), cuya participación relativa aumentó al pasar de 57.22% al 67.41%, por lo que siguen siendo las que más se desarrolla por la población ocupada del municipio.

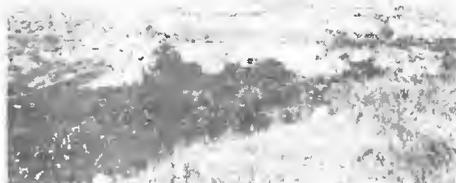
Asimismo, para el año 2010 sobresalieron además del comercio y los servicios, la industria manufacturera con el 26.21 por ciento.

Es importante resaltar que para el caso específico de la zona de estudio (predio "Rancho La Palma"), no se cuenta con población dentro del mismo.

c. Aspectos urbanos.

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

Imagen 3. Vista panorámica Coacalco y zona de estudio.



Fuente, Investigación de campo.

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

El proceso de urbanización en Coacalco se inició en la década de los sesentas, al autorizarse fraccionamiento habitacionales como Villa de las Flores y José María Morelos.

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

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

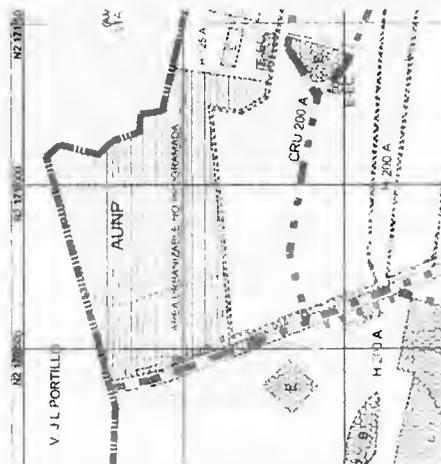
Uso Actual del Suelo

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

A partir de la citada vialidad, se constituyen los siguientes elementos: las zonas habitacionales existentes, los corredores urbanos y las zonas no urbanas.

De acuerdo al PMDU de Coacalco vigente, los usos de la zona se encuentran integrados de la siguiente manera:

Imagen 4. Usos del suelo previstos en el PMDU.



Fuente: PMDU de Coacalco vigente

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

El PMDU vigente de Coacalco sujeta a la zona del Plan Parcial a la elaboración de un Plan o Proyecto Específico en el que se establezca la normatividad urbana idónea para su incorporación planeada y ordenada al proceso de crecimiento que se produce en el Municipio de Coacalco.

En su entorno, se presentan usos habitacionales y densidades medias y altas considera de manera adicional un corredor urbano en su colindancia sur (vía López Portillo).

Imagen 5. Contexto urbano zona de estudio.



Fuente: Investigación de campo

Con base en dicho contexto, es importante establecer que el presente Plan Parcial, en su propuesta debe considerar entre sus usos: corredores urbanos, vivienda, así como los equipamientos y áreas de donación previstos por la ley.

Equipamiento.

En el municipio de Coacalco se observa un acelerado crecimiento urbano y su rápida transformación del territorio en las últimas décadas ha sido originada principalmente por la conformación de un número importante de unidades habitacionales que han dado lugar a importantes incrementos de servicios básicos de equipamiento como el de educación, salud, abasto, recreación y deporte, entre otros.

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

Vivienda

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

Imagen 6. Tipología de la vivienda existente en el entorno.



Fuente: Investigación de campo

Para contrarrestar la irregularidad y conservar o mejorar la calidad de vida existente en el municipio, se deberán prever usos del suelo de alta y muy alta densidad, los cuales permitan la edificación de conjuntos habitacionales y que a su vez permitan la edificación de obras de equipamiento, infraestructura, vialidad y zonas comerciales, así como el aprovechamiento financiero de las zonas remanentes.

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

Imagen Urbana

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

En cuanto a la definición de los distritos, en el municipio de Coacalco se identifican dos grandes extensiones territoriales, diferenciados por la división que tiene con el resto del municipio a través de la vía López Portillo.

Elementos generales que conforman la imagen urbana

Nodos: En la zona inmediata al área de estudio se identifican como puntos de reunión de la población, los paraderos ubicados a un costado de la vía López portillo, y que en este caso corresponde a la zona comercial denominada Power Center Coacalco.

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

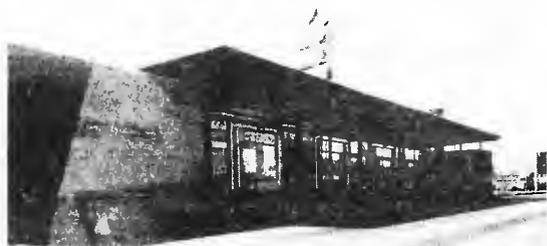
Es importante mencionar que en el caso de los elementos existentes sobre esta senda, existe un alto grado de contaminación visual, ocasionada por la múltiple existencia de anuncios en la zona, así como una mezcla de usos incompatibles.

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

En el caso de la zona de estudio, estas corresponden a las vialidades primarias que circundan el predio, y que posteriormente se conectan hacia la vía López Portillo.

Puntos de Referencia: Entre los elementos visuales predominantes en la zona de Plan Parcial, se encuentra tanto el Power Center, como la estación del Mexibus (en proceso de construcción y equipamiento).

Imagen 7. Estación del Mexibus (obra en proceso)



Fuente: Investigación de campo

Infraestructura y servicios

Agua Potable

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

Prácticamente no existen déficits en la zona, ya que se cuenta con una cobertura del 99% de las viviendas del municipio

Drenaje

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

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

Energía Eléctrica y Alumbrado Público.

El suministro de energía eléctrica, tanto para el sistema de alumbrado público, como para el servicio particular, es proporcionado por la CFE.

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

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

En cuanto al servicio de alumbrado público, Este se encuentra cubierto en un 90%, sin embargo la falta de mantenimiento al sistema, ha ocasionado que este servicio se ofrezca de manera parcial.

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

Vialidad Regional

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

Imagen 8. Situación actual vía López Portillo.



Fuente: Investigación de campo.

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

Con relación al área de estudio, esta vialidad a la fecha es el eje estructurador al que se conecta a toda la zona. Es importante establecer que sobre esta también se ubicará (en un corto plazo) la línea de transporte masivo denominada Mexibus.

Vialidad Primaria

La estructura vial primaria del área inmediata a la zona del plan parcial Bosques de Coacalco se encuentra constituida por las vialidades que permiten articular a las distintas colonias y fraccionamientos que permiten el acceso a las mismas. Entre estas se encuentran:

- Arq. Antonio Flores (en el municipio de Tultitlán).
- Bosque Central.
- Bosque de la Luz.

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

Asimismo, para el caso del predio objeto en cuestión, su desarrollo permitirá la generación de un mejor modelo vial, debido a que permitirá generar una mayor continuidad norte-sur y oriente poniente, descongestionando otras vías primarias de la zona.

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

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

Vialidad Secundaria

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

Asimismo, esta estructura vial presenta un patrón ortogonal en lo que es la zona norte.

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

Restricciones.

Las restricciones que se tienen definidas por el PMDU vigente de Coacalco y que afectan de manera directa el predio objeto de estudio, corresponden a la previsión de una vialidad de carácter primario, la cual se tiene prevista como vialidad primaria, y una restricción total de 26 mts.

Imagen 9. Plano vialidades y restricciones.



Fuente: Elaboración propia con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2013.

RESUMEN DE LA SITUACION ACTUAL.

- Ante el acelerado crecimiento urbano que está presentando el municipio de Coacalco, este se ha convertido en un municipio urbano, desplazando la actividad agrícola.
- Las aguas de los grandes escurrimientos naturales que bajan de la Sierra de Guadalupe hasta su intersección con el Dren Cartagena, son contaminadas por las descargas que este presenta durante su trayecto.
- El perfil topográfico del municipio de Coacalco ha permitido definir que la zona de Plan Parcial presente una alta aptitud hacia los asentamientos humanos, además de que no presentará problemas técnicos para la introducción de servicios públicos de infraestructura.
- El acelerado crecimiento urbano del municipio de Coacalco ha definido que dada la colindancia de grandes conjuntos habitacionales hacia el predio objeto de estudio, es factible su incorporación al desarrollo urbano.
- El crecimiento urbano que se ha originado en esta zona ha tomado como elementos principales de desarrollo la vía López Portillo.
- Las zonas aptas al desarrollo urbano se conforman por las áreas ocupadas por los usos urbanos, así como los grandes baldíos que se encuentran en torno a estas zonas habitacionales, como lo es el caso del predio "Rancho La Palma".
- Coacalco es uno de los municipios del estado de México en experimentar un acelerado proceso de urbanización. Actualmente este proceso ha originado cambios en los usos del suelo y en la propia vocación del municipio.
- La zona de Plan Parcial se encuentra estructurada a través de una vialidad de carácter regional, que es la vía José López Portillo.
- La zona habitacional actual inmediata al área de estudio se ubica al norte de la vía López Portillo. La tipología de la vivienda existente en la zona aledaña al Plan Parcial, presenta características similares, referida a la vivienda de interés social.
- El sistema vial del municipio se encuentra estructurado a partir de la vialidad regional López Portillo, sobre la que se generan grandes problemas de circulación y congestión vehicular.
- El sistema vial primario presenta algunos problemas, ya que no se tiene conformado un sistema vial que permita estructurar a todas las zonas del municipio, ya que la única salida de las zonas habitacionales se realiza hacia la vía López Portillo.

CONSIDERACIONES ESTRATÉGICAS PARA LA PROPUESTA

En el contexto de las condiciones de medio natural y construido (socioeconómicas, ambientales, territoriales, urbanas) y de las condicionantes superiores de planeación, el proyecto previsto presenta las siguientes consideraciones:

- La incorporación del polígono es uno de los objetivos, estrategias y lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, específicamente en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Por lo tanto es viable su incorporación.
- Para su aprovechamiento se tienen nulas limitantes físicas.

- Para el aprovechamiento del suelo se debe considerar la capacidad de carga y las de usos.
- De la normatividad prevista en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano se desprende que los usos planteados para el aprovechamiento del polígono deberán ser acordes a los que prevalecen en la zona, así mismo con el desarrollo del polígono se busca articular de una manera más adecuada la estructura urbana y usos del suelo del municipio.
- La incorporación de polígono al desarrollo urbano no afectara las demás zonas consolidadas como la cabecera municipal ya que se ajustara a la imagen que pudiera presentar la estructura urbana.
- En relación a la vialidad y accesibilidad al predio no existen limitantes (de acuerdo al PMDU vigente) que condicionen el desarrollo del proyecto; sin embargo deberá establecerse en el presente proyecto las acciones específicas a desarrollar.
- Es importante mencionar que el aprovechamiento de este predio favorece el continuo de la mancha urbana, situación que a futuro desarrollo posibilidades de aminorar costos en la dotación de servicios públicos y la instalación de infraestructura, esto sin contar los beneficios para el transporte y la instalación de vialidad estratégica (vialidad López Portillo y Transporte masivo Mexibus).

V. OBJETIVOS

El Plan Parcial de Incorporación Territorial (PPIT) del predio denominado "Rancho La Palma" es factible si se asume su realidad demográfica, económica y espacial en su contexto municipal y regional (RMVCT), aprovechando de la mejor manera los recursos disponibles, siendo compatible con las aptitudes del medio natural, urbana y normativo (PMDU, PEDU y PRMVCT vigentes).

Así, los objetivos que se persiguen por la incorporación del PPIT "Rancho La Palma" al desarrollo urbano del municipio de Coacalco son los siguientes:

5.1. Suelo y vivienda.

- Dotar al nuevo desarrollo de una mezcla de usos del suelo de conformidad con la función o especialidad de cada zona y su relación con los espacios de circulación.

5.2. Vialidad y transporte.

- Aprovechar las condicionantes de la vialidad (López Portillo) y el transporte masivo (Mexibus) como factores de apoyo para la consolidación del proyecto.
- Contar con la estructura vial que facilite el traslado ágil de personas y bienes dentro del nuevo sector urbano.

5.3. Desarrollo económico-social.

- Apoyar el desarrollo económico del municipio mediante la aportación de los espacios para las actividades de producción, distribución y consumo de bienes y servicios compatibles con las nuevas unidades de vivienda.
- Lograr las condiciones espaciales que permitan los mejores niveles de vida para la población residente en este sector.

5.4. Medio ambiente y riesgo.

- Evitar la colindancia de alguna zona del nuevo sector urbano con actividades y elementos existentes que representen focos de contaminación ambiental y afecten la salud de sus futuros residentes.
- Excluir la ocupación de terrenos y las colindancias que impliquen riesgos para el bienestar y seguridad de los residentes del nuevo sector, sus bienes y actividades.

5.5. Infraestructura.

- Beneficiar a la población actual elevando su calidad de vida a través de incluir, en la medida de lo posible, las deficiencias de las localidades en los proyectos de obras primarias de infraestructura requeridos para el funcionamiento del nuevo sector.

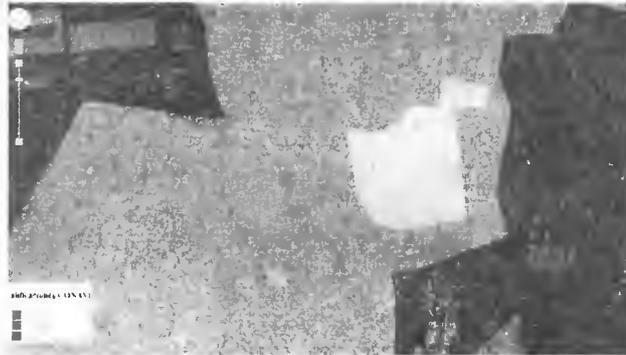
VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS

6.1. Políticas.

Con base en las políticas y objetivos establecidos para el municipio de Coacalco en los Planes y Programas de nivel superior, se establecen las políticas de desarrollo sobre las cuales se deberá de fundamentar el crecimiento urbano del PPIT "Rancho La Palma".

Es importante resaltar que con respecto a la política federal de la SEDATU respecto al aprovechamiento de baldíos y la generación de vivienda, el predio "Rancho La Palma" es factible en términos de que se encuentra dentro de la zona denominada U2 (zonas en proceso de consolidación con infraestructura y servicios urbanos de agua y drenaje mayor al 75%).

Imagen 10. El Municipio en su contexto regional.



Fuente: Elaboración propia con base en el marco Geoestadístico del INEGI, 2013

De esta manera, las políticas que se aplicarán al presente PPIT estarán fundamentadas en tres categorías:

- Políticas de desarrollo urbano en el contexto regional.
- Políticas territoriales para el PPIT "Rancho La Palma".
- Políticas sectoriales para el PPIT "Rancho La Palma".

De manera general, las políticas previstas tienen como objetivo establecer las directrices para el crecimiento y ordenamiento urbano tanto del área de PPIT como del área inmediata al proyecto previsto.

Políticas de Desarrollo Urbano en el contexto regional.

El principio de las políticas que a continuación se establecen, se fundamentan en el marco jurídico comprendido en los niveles superiores de planeación del presente plan (PEDU y PPRMVCT), los cuales consideran la siguiente política de desarrollo urbano: impulso.

Las características de esta política son las siguientes:

- Tiene como propósito orientar el desarrollo de las áreas de crecimiento urbano y evitar la anarquía en su proceso de incorporación al resto de la zona urbana.
- Atender y prever en forma programada las demandas de infraestructura, vialidad, transporte, equipamiento y servicios urbanos, que generará la población que alojarán los desarrollos habitacionales en esta zona.

Por lo tanto, se establece que es indispensable revertir la actual tendencia de crecimiento extensivo de la superficie urbana, a través de la redensificación y el reciclamiento sobre zonas aptas con viabilidad de infraestructura y servicios, para aprovechar la inversión histórica acumulada y la capacidad de la infraestructura instalada.

Para reorientar el poblamiento de la región del Valle Cuautitlan-Texcoco, se plantea como alternativa estructurar el desarrollo urbano hacia los municipios del norte de la Sierra de Guadalupe, particularmente sobre los ejes conformados por las autopistas México-Querétaro, México-Pachuca, el par vial López Portillo-Vialidad Mexiquense (que incluye al municipio de Coacalco, zona donde se encuentra el área de plan parcial).

Políticas Territoriales.

En congruencia con los planes y programas vigentes en el ámbito federal, estatal y municipal, se definen las políticas urbanas tanto para el municipio de Coacalco como para el área del PPIT "Rancho La Palma", las cuales se basarán en la ordenación del desarrollo urbano, definiendo usos y destinos del suelo, con sus normas técnicas de ocupación en el marco de una estructura urbana.

De manera específica, dichas políticas buscan:

- Ocupar programadamente los baldíos urbanos significativos a través de la definición de área urbanizable no programada, con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad de servicios, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y centro del municipio.
- Integrar vialmente a Coacalco con los proyectos viales regionales identificados a la fecha (Proyecto de la vialidad Mexiquense, mismas que se conducirá de manera paralela a la vía López Portillo, sobre el derecho de vía del Dren Cartagena y las Líneas de Alta tensión).

Esta política general será complementada con políticas sectoriales para dar respuesta a la problemática y perspectivas de desarrollo del propio municipio y del predio "Rancho La Palma".

Políticas Sectoriales.

Estas políticas se enfocan a establecer las directrices generales aplicables por cada uno de los sectores que inciden en el ordenamiento y planeación de los asentamientos humanos y soportarán las tesis de planeación y diseño urbano que se expresan en la estrategia general.

Suelo y vivienda

- Fomentar esquemas de desarrollo que permitan prever la ocupación ordenada del predio "Rancho La Palma", objeto del presente estudio.
- Generar áreas de para ofertar vivienda a la población de bajos ingresos.
- Crear las condiciones necesarias y los programas para reducir el rezago de vivienda y mejorar las condiciones físicas de la vivienda en el contexto de la RMVCT.

Vialidad

- Vincular entre sí a todas las zonas que integran el área inmediata del área de Estudio, mediante un sistema de vialidades regionales y primarias.

Infraestructura

- Dotar de las redes de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público) a la zona del área de estudio, de acuerdo a los umbrales de ocupación previstos en el proyecto, con sistemas independientes a los existentes en las zonas inmediatas.

Equipamiento urbano

- Proveer los espacios necesarios para la dotación de equipamiento de cobertura del proyecto local y regional, tanto para la población futura a asentarse, como la existente en el municipio.
- Equilibrar y distribuir el equipamiento urbano como instrumento para controlar el crecimiento urbano del municipio.

Imagen urbana

- Implementar un reglamento de imagen urbana, que permita controlar las edificaciones previstas, de acuerdo a la normatividad prevista en el apartado correspondiente del presente estudio.

Medio ambiente

- Compatibilizar el crecimiento urbano con el medio natural a efecto de minimizar el deterioro ambiental.

6.2. Estrategias

De conformidad con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, el Proyecto de Regional del valle Cuautitlán- Texcoco y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, la estrategia de desarrollo urbano prevista para el aprovechamiento del PPIT "Rancho La Palma" tiene como finalidad:

- Ocupar programadamente los baldíos urbanos con usos y densidades habitacionales condicionados a la factibilidad servicios y el autofinanciamiento de la infraestructura, fundamentalmente hacia las zonas norponiente y sur del centro de población.

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

- Impulsar el papel regional de Coacalco a partir de tres cursos de acción: Favorecer la plena integración económica del municipio al corredor de la vía López Portillo.
- Abrir nuevas áreas de desarrollo para facilitar el crecimiento de la ZMVM hacia esta zona, a partir de la oferta de suelo, el desarrollo de la infraestructura básica y servicios de calidad, para alojar de manera ordenada a la población migrante prevista, buscando con ello consolidar el papel del municipio dentro del sistema urbano de la Región Metropolitana del Valle de Cuautitlán-Texcoco, a través de su especialización como zona de desarrollos habitacionales.

Por lo que se buscará promover la incorporación ordenada del suelo al uso urbano de manera que se eviten las tendencias de expansión anárquica actuales, fomentando así un crecimiento urbano ordenado y autosustentable.

Estrategia General

De acuerdo a los lineamientos previstos en los niveles superiores de planeación, así como en el desarrollo específico del proyecto, la estrategia urbano / territorial prevista para la zona se definirá con base en cinco lineamientos generales:

- La generación de un desarrollo de vivienda con enfoque sustentable que permita la incorporación ordenada y planificada del predio objeto de estudio, con usos del suelo compatibles y acordes al contexto urbano de la zona como lo es un área de comercio y servicios.
- La estructuración del desarrollo previsto a partir de dos ejes viales (longitudinal y transversal).
- La agrupación de la vivienda a partir de distritos habitacionales integrados por manzanas prototipos; a partir de una estructura ortogonal regular.
- Crear centros de barrio que permitan concentrar tanto el equipamiento básico como el comercio y los servicios de carácter local, mismos que se dosificarán de manera proporcional al número de viviendas existentes por zona o distrito.
- Crear franjas verdes en sus diversos límites.

Imagen 11. Esquema conceptual.



De manera específica, se integrará las siguientes condicionantes:

- La incorporación con normatividad y usos específicos del predio denominado "Rancho La Palma" principalmente con uso habitacional de alta densidad (H.100.D) y uso de corredor urbano (CRU.100.B).
- La conformación de núcleos concentradores de comercio y servicios básicos de carácter local en áreas de donación, los cuales permitan consolidar la cobertura de comercio y servicios de nivel urbano (CRU100.B).
- El esquema de incorporación vial deberá prever la creación de al menos una vialidad, para la integración del predio hacia las vialidades regionales (vía López Portillo).
- En su interior, la estructura vial urbana prevista obedecerá a la continuidad de trazas de acuerdo a los dictámenes correspondientes, al aprovechamiento de restricciones y a la topografía de la zona. Asimismo el desarrollo de nuevas vialidades de carácter primario y secundario, aprovechando los derechos de vía, entre otros elementos.
- La estructura urbana del predio considera corredores urbanos como ejes que articulen los polígonos del conjunto, longitudinal y/o transversalmente (de acuerdo al proyecto específico de aprovechamiento).
- Prever la creación de jardines vecinales (en áreas de donación) en el proyecto específico de aprovechamiento, en el marco del Libro Quinto del Código Administrativo del estado de México y su Reglamento.
- La ordenación vial que estructura el predio considera vialidades primarias de integración y continuidad entre las colindantes del predio del "Rancho La Palma".
- En el marco del Libro Quinto del Código Administrativo del estado de México y su Reglamento se prevé aprovechar las superficies de donación para la constitución de diversas variantes para crear centros vecinales, áreas verdes, recreativas y deportivas.
- De acuerdo a los niveles superiores de planeación, la definición como área habitacional del predio "Rancho La Palma" coadyuvará a generar una oferta de vivienda para la población en la región, orientando programas habitacionales de interés social con densidades altas en las zonas de crecimiento; por lo que se tiene que definir la normatividad urbana específica que permita aprovechar adecuadamente su potencial para:
 - A. El uso habitacional de interés social (preferentemente en la vivienda vertical).
 - B. La oferta de comercio y servicios.
 - C. La localización de instalaciones para las actividades educativas, de salud, deportivas y recreativas.
 - D. La localización de centros urbanos (locales y regionales) para el fomento del comercio y los servicios especializados.

Finalmente, se establece que de manera concreta el presente PPIT considerará para su configuración una estructura urbana de acuerdo a los siguientes elementos:

- **Distritos Habitacionales:** que comprenderán las zonas habitacionales y su integración se dará a través de módulos y unidades habitacionales.
- **Nodos urbanos:** se refieren a la concentración de equipamiento, comercio y servicios, conformados a través de centros urbanos y de barrio.¹

¹ El término centro de barrio no se encuentra considerado por el marco jurídico vigente; su concepción obedece a un término de carácter técnico el cual se refiere a la concentración de equipamiento, comercio y servicios de carácter local.

- **Redes:** integradas por los corredores urbanos y las vialidades, es decir, la infraestructura vial y de corredores representan la trama que articula los nodos urbanos y conecta la infraestructura vial de los distritos habitacionales. La integración vial se dará a través de circuitos viales (al interior del proyecto) y por medio de ejes de carácter primario que permitirán la interconexión con las vialidades regionales y primarias, tanto previstas como existentes, dentro del municipio de Coacalco.
- **Franjas o áreas verdes (contención / amortiguamiento):** principalmente en la periferia del proyecto, las cuales fungirán como barreras de amortiguamiento entre la zona urbana prevista y los distritos forestales.

Criterios y lineamientos para el diseño de la estructura urbana y la zonificación.

Ambientales.

- Se considerará la factibilidad de crear zonas de amortiguamiento y franjas de concentración como áreas verdes en las zonas que limitan con usos no urbanizables.
- Crear barreras naturales en las vialidades que tengan cercanía con áreas con problemas ambientales, principalmente hacia las zonas de ladrilleras.
- Fomentar los mecanismos e instrumentos para el reuso del agua por más de una vez antes de su vertido a los desagües naturales; así como la construcción de pozos de absorción y plantas de tratamiento.

Urbanas: Estructura urbana y zonificación del territorio.

- La estructura urbana del predio considera a los corredores urbanos como ejes que articulen los Distritos que integran el proyecto. Por lo que las vialidades primarias cumplirán una doble función; por una parte fungirán como ejes estructuradores-articuladores, y por otra parte para concentrar y desarrollar actividades comerciales y de servicios.
- En la estructura urbana se plantean tres niveles de correspondencia en cuanto a la dotación del equipamiento y los servicios; y su integración con la vivienda. Centros Urbanos con Distritos Habitacionales, Centros Urbanos con Módulo Habitacional y Centros de Barrio o parques vecinales con Unidad Vecinal.
- El desarrollo previsto deberá ser autosuficiente con usos productivos así como de servicios que atiendan la totalidad de las actividades de sus habitantes, siendo congruentes con la política metropolitana de hacer ciudad en la ciudad.

Estructuración vial:

- La ordenación vial se estructura con vialidades regionales y primarias de integración y continuidad a las colindantes al área de estudio y el resto del municipio y la subregión. Por lo tanto, el esquema general de la estructura vial urbana prevista obedecerá a la estructura vial propuesta, al aprovechamiento de restricciones y a la topografía de la zona.
- El acceso vial al proyecto se plantea al paramento poniente del predio; el cual se podrá ajustar de acuerdo a la factibilidad técnica del proyecto.
- El trazo de las vialidades previstas dependerá del proyecto y de la factibilidad emitida por la autoridad respectiva.
- El diseño de sistemas masivos de transporte con sistemas de transferencia especificando que el proyecto deberá reflejar en su estructura vial la morfología parcelaria existente.

VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

7.1. Usos del suelo y su zonificación: Propuesta de aprovechamiento del PPIT.

Esquema conceptual para la zonificación del proyecto.

El proyecto o los proyectos que se deriven del PPIT para el aprovechamiento del PPIT "Rancho La Palma", para su organización formal y funcional considera cinco grandes criterios para su estructuración.

- La integración a partir de una vialidad estructuradora (longitudinal).
- Distritos habitacionales, conformados por manzanas prototipos, a partir de una estructura ortogonal.
- Distribución de comercio y servicio básico a partir de centros de barrio y/o urbanos.
- Crear franjas verdes como áreas de amortiguamiento.

De manera específica, la organización del PPIT "Rancho La Palma" se desarrollará a través de los siguientes elementos:

Centros Urbanos (CU): Se contará con un centro urbano, el cual albergará equipamiento, comercio y servicios para la cobertura total del proyecto.

Corredores Urbanos (CRU): Otra modalidad para la ubicación de comercio y servicios básicos, se establece a partir de los corredores urbanos. Deberán estar articulados por corredores urbanos en los cuales predominen los usos productivos de Comercio, Equipamiento y Servicios.

Se ubicará a lo largo de la vialidad primaria prevista (sentido norte-sur) y en la colindancia con el predio colindante al sur de polígono "Rancho La Palma".

Distritos habitacionales (DH): Estructuración del espacio en grandes distritos habitacionales con usos urbanos conexos.

Permitirán la estructuración del espacio en distritos habitacionales, los cuales se desarrollarán en función de la vivienda prevista (vertical).

7.2. Imagen-Objetivo del proyecto (propuesta conceptual de diseño).

La propuesta conceptual de diseño (modelo físico espacial propuesto) para el PPIT se puede expresar a partir de los siguientes elementos:

- La estructura ortogonal del proyecto; en el cual se crean varios distritos habitacionales, mismos que integran áreas verdes, equipamiento y áreas concentradoras de comercio y servicios básicos.
- Uso de derechos de vía para vialidades de acceso tanto al conjunto urbano como al resto de la subregión oriente del valle Cuautitlán-Texcoco, previstas en los niveles superiores de planeación.
- La concentración del equipamiento básico (el cual surge de las áreas de donación y de los equipamientos previstos en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento), áreas comerciales y de servicios de alcance subregional sobre las dos vialidades estructuradoras (longitudinal de acceso sentido oriente-poniente y su transversal).
- Desarrollo de un corredor urbano sobre la fracción sur del polígono y el eje principal del proyecto.
- La integración urbana con conjuntos urbanos existentes en la zona (Fraccionamientos Fuentes del Valle, Bosques del Valle, Los Portales, Villa San José).
- La creación de franjas de amortiguamiento con otras zonas habitacionales.

7.3. Zonificación Primaria, Estructura Urbana y Estructura Vial

Los usos del suelo previstos para el aprovechamiento del PPIT "Rancho La Palma" comprenden una superficie total de 29.15 has.

De acuerdo al escenario obtenido a partir del cálculo de la densidad bruta prevista (H.100.D), el proyecto "Rancho La Palma" podría albergar del orden de 2,400 viviendas² bajo un esquema de usos del suelo habitacionales de alta densidad (H.100.D); el cual se desarrollará de manera programada.

La distribución de los usos del suelo se presenta de la siguiente manera:

- El uso habitacional de interés social y/o social progresiva (H.100.D), distribuidas en distritos habitacionales previstos; divididos por manzanas prototipo.
- La instalación de dos corredores urbanos y de servicios (CRU.100.B) que se desarrollarán uno en sentido norte-sur y otro en sentido oriente-poniente (de manera longitudinal sobre las vialidades primarias previstas). Por lo que en combinación con los centros urbanos (CU) y los equipamientos previstos permitirán una cobertura de alcance local y municipal, el cual se desarrollará sobre una longitud de 825 mts.
- El uso comercial en una superficie estimada de 50,000 m².
- La ubicación de diversas áreas recreativas y deportivas cercanas a las zonas habitacionales, una vez acondicionadas para tal fin (áreas de donación); desarrolladas a manera de centros de barrio

Asimismo, es importante establecer que dentro de los usos del suelo previstos, se plantea la existencia de usos conexos (compatibles) que son aquellos que permitirán complementar la función dentro del desarrollo previsto. Este uso corresponde al de franjas verdes y áreas de contención o amortiguamiento.

De esta manera, el escenario de los usos generales del suelo previstos en el polígono "Rancho La Palma" se presentan en la siguiente tabla:

USOS DEL SUELO GENERALES

USO DEL SUELO	SUPERFICIE	
	HAS	%
H.100.D	24.15	82.84
CRU.100 B	5.0	17.16
TOTAL	29.15	100.0

Nota: Con base en la densidad bruta y la superficie total, se podrían albergar hasta 6000 viviendas.
 Las áreas estimadas corresponden a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México (Libro Quinto y su Reglamento).
 Las áreas pueden modificarse, de acuerdo al número de viviendas previstas y/o definidas en un proyecto específico a partir de la densidad bruta identificada.
 Las mediciones son por medios electrónicos y pueden tener variaciones.

Con base en los datos del cuadro anterior, se observa que el uso que comprende la mayor superficie es el referido al habitacional (H.100.D), el cual comprende una superficie de 24.15 ha. que representan el 82.84% de la superficie total del predio del "Rancho La Palma".

² Cálculo con base en un esquema de aprovechamiento neto del 60% de la superficie total habitacional prevista, con una altura de 15 niveles o 45 mts.

En cuanto a los usos comerciales y de servicios, estos se encuentran comprendidos por el corredor urbano, con una longitud de 825 mts. y 5.0 has.

La red vial estructuradora y la integración espacial de áreas o distritos homogéneos, como apoyo al desarrollo previsto, mismos que permitirán dar la sustentabilidad al proyecto.

La estructura vial estará conformada por un conjunto de vialidades primarias y secundarias que permitirán el enlace del polígono "Rancho La Palma" con el resto de los fraccionamientos ubicados en su entorno inmediato.

Al interior del predio, el proyecto se estructurará por una vialidad de carácter primario (longitudinal en sentido norte-sur) la cual terminará en un par vial, así como diversas vialidades de carácter secundario (todas estas se desarrollarán en función del proyecto de aprovechamiento específico).

7.4. Estructura vial prevista:

Para su estructuración el proyecto prevé diversos tipos por rango de capacidad de vialidades de acuerdo a su clasificación institucional.

- Vialidad Regional: Corresponde a su integración con la vía López Portillo, que es el eje de desarrollo de toda la subregión.
- Vialidad Primaria: para articular tanto los Distritos como las manzanas prototipo (agrupación básica de la vivienda). Se desarrollará a partir de una vialidad, con una sección de 24 mts. la cual terminará en un par vial de 12 mts por lado. Su trazo específico estará en función del proyecto específico.
- Vialidades secundarias para estructurar las unidades vecinales (Tanto las vialidades primarias como secundarias se retomarán de acuerdo a la propuesta prevista en proyecto específico de aprovechamiento).

Lo anterior permitirá dosificar de manera adecuada el equipamiento y los servicios con base en los segmentos de vivienda previstos.

7.5. Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

Normatividad específica (uso y ocupación del suelo).

El cumplimiento de las disposiciones contenidas en el PPIT es de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de la Licencia, permisos, dictámenes y factibilidades, de la licencia municipal de construcción, de la licencia de funcionamiento, entre otros actos de autoridad.

En todos los casos, deberá cumplirse con las normas específicas establecidas en el PMDU de Coacalco,³ adicionalmente las normas específicas para el uso y ocupación del suelo del área del PPIT "Rancho La Palma" se sujetarán a lo siguiente:

Conceptos básicos (para la descripción de claves de usos del suelo):

- Densidad: Se refiere al número máximo de viviendas que se permiten construir en un predio de determinada superficie. La densidad neta es aquella en la que ya se ha descontado la superficie destinada a vialidades, mientras que en la densidad bruta se considera la superficie total del predio.
- Superficie máxima de construcción: Es igual al coeficiente de ocupación del suelo (COS), siendo la superficie total construida en el desplante, que varía dependiendo el uso del suelo, siendo como máximo el 80% de la superficie total del predio.
- Área libre: Se refiere a la superficie libre de construcción, la cual varía de acuerdo al uso señalado por el plan, la mínima permitida es del 20% de la superficie total del predio.
- Intensidad de construcción: Se refiere al número máximo total de metros cuadrados que se permiten construir en un predio, esto es igual al coeficiente de utilización del suelo (CUS). Se obtiene de la multiplicación de la superficie total de desplante por el número de niveles máximo permitido.
- Altura: Es el número máximo de niveles o metros que se pueden construir en un predio, dependiendo del uso del suelo que se señale en el respectivo plan y va ligado a la superficie máxima de construcción y a la intensidad máxima de construcción.

Descripción de claves ("Construcción" de las claves de usos):

- Letra del uso básico: ejemplo H (criterio general): Habitacional.
- Usar con base en la densidad (m^2 de terreno bruto / vivienda) un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).
- Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico para el municipio).

³ Normatividad referente a vivienda, equipamiento, dotación de infraestructura, vialidad, restricciones, estacionamientos, entre otras.

Normas de usos del suelo previstos:**H.100.D HABITACIONAL DENSIDAD 100****USOS GENERALES.**

Habitacional mezclado con comercio y servicios.

NORMAS DE OCUPACIÓN

Se tendrá una densidad máxima de 100 viv/ha. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 60 m² de superficie neta y un frente de cuando menos 3.5 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 15 niveles ó 45 m, deberá dejarse como mínimo 20% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 12 veces la superficie del lote.

- Las áreas de donación en usos habitacionales se aplicarán de acuerdo a lo establecido en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento.

CRU.100.B CORREDOR URBANO**USOS GENERALES.**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamiento, comercios, centros comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, centros culturales, centros de espectáculos

NORMAS DE OCUPACIÓN

Se tendrá una densidad máxima de 100 viv/ha y se permite la instalación de usos de comercio y servicios; de la siguiente forma:

- El uso comercial y de servicios se desarrollará preferentemente al frente del predio. El resto podrá ser destinado a vivienda.
- Los lotes de usos de comercio y servicios deberán tener frente al corredor urbano.

Se tendrá una densidad máxima de 100 viv/ha y se permite la instalación de usos comercial y de servicio. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 100 m² de superficie y un frente de cuando menos de 3.5 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 15 niveles o 45 m, tratándose de vivienda y 45 m cuando se construyan espacios comerciales, deberá dejarse como mínimo 20 % de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 12 veces la superficie del lote.

7.6. Normas generales para el uso y aprovechamiento de proyecto.**Uso del suelo.**

- El presente PPIT es el instrumento específico de regulación en materia de desarrollo urbano del Sector "Rancho La Palma".
- Los temas no cubiertos por este Estudio estarán sujetos a lo dispuesto por las normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco vigente, el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento en vigor.
- Las licencias de uso del suelo, construcción y funcionamiento así como las autorizaciones en materia de conjuntos urbanos, subdivisiones, fusiones y condominios se ajustarán a las disposiciones y restricciones del presente PPIT y de los niveles superiores de planeación.
- Las normas de ocupación del suelo para cada zona se señalan en la tabla de usos y se sujetará el aprovechamiento específico establecido.
- Cualquier uso del suelo o norma no definida o precisada en el presente plan está sujeto a dictamen que elaborará la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y, en caso de usos de impacto regional, con la opinión favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado.

Vialidad y Estacionamientos.

- Para uso habitacional:
 - 1 cajón por cada 80.00 m² de construcción por vivienda.
 - 2 cajones para más de 80 hasta 150 m² de construcción por vivienda.
 - 3 cajones para más de 150 m² hasta 500 m² de construcción por vivienda.
 - 4 cajones para más de 500 m² por vivienda.

Se requerirá 1 cajón de estacionamiento para visitas por cada 10 viviendas en Régimen de Condominio.

Para otros usos requerirá Estudio que se registrará en materia de diseño y dosificación de las vialidades y estacionamientos a lo dispuesto por el Plan Municipal de desarrollo urbano de Coacalco vigente.

Equipamiento.

- El PPIT se registrará en materia de dosificación de equipamiento urbano a las disposiciones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco, el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento en vigor.
- Para la localización de los equipamientos básicos, respecto a su separación máxima de las viviendas, se atenderá a las distancias recomendables señaladas en las normas de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal. Situación que deberá observarse en la autorización del desarrollo.

Infraestructura

- El PPIT se registrará en materia de diseño y dosificación de las obras de urbanización e infraestructura a lo dispuesto por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco, el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su reglamento en vigor.
- La autorización del conjunto estará condicionada a la existencia o garantía del suministro de agua potable y la infraestructura ambiental para el tratamiento de aguas residuales.
- El conjunto urbano previsto deberá contar con sistemas para la separación de aguas residuales y pluviales, así como para el manejo, reciclado y tratamiento de residuos sólidos.

Áreas verdes y otros espacios abiertos.

- El desarrollo previsto deberá contar con área jardinada de cuando menos el 5% de la extensión total del predio.
- Los estacionamientos colectivos al aire libre dejarán espacios para áreas verdes, sembrando árboles en el perímetro.
- Las vialidades contarán con vegetación arbolada en el espacio contiguo al acotamiento, camellones y banquetas.

Diseño de edificaciones, Imagen urbana y patrimonio cultural inmobiliario

- En el desarrollo del conjunto urbano se aplicará el diseño bioclimático (orientación solar, ventilación natural y materiales constructivos) y sistemas de ahorro de agua y energía eléctrica.
- En el diseño urbano y arquitectónico se evitará la monotonía del paisaje urbano (volúmenes, materiales y colores; así como falta de identidad).
- Se buscará aprovechar los paisajes circundantes y los remates visuales existentes o propuestos.
- Las ampliaciones y remodelaciones de las viviendas se permitirán cuando correspondan a los sitios y dimensiones previstos en los correspondientes proyectos arquitectónicos y de diseño urbano así como el respectivo Reglamento Interior del Condominio.

Infraestructura hidráulica, Sanitaria y Energía Eléctrica (Interacción con los sistemas existentes).**Características del sistema de Agua Potable:****Capacidad de regulación en tanques elevados:**

- Se recomienda que cada vivienda esté provista de tinaco individual con capacidad mínima de 600 lts. cada uno, para poder así tener un volumen propio de regulación por vivienda o edificio y tratar con esto de disminuir la capacidad de almacenamiento en cisternas.
- El volumen de regulación total en tanques elevados sería 1,300.0 m³ como mínimo.

Capacidad de almacenamiento en cisternas.

- La capacidad de las cisternas sería la diferencia del almacenamiento total y la del volumen de regulación a considerar en los tanques y los tinacos de cada vivienda.
- El volumen a almacenar en cisternas, considerando que se tengan tinacos de 600 lts en por vivienda, será de: 4,320.0 m³ en cisternas.

Fuentes de Abastecimiento.

- Para el desarrollo de la zona habitacional, se prevé la construcción de al menos un pozos/tanque de almacenamiento, cuya calidad de agua sea aceptable para consumo humano, previo tratamiento básico de cloración antes de ser canalizada a una red de distribución.
- Se estima que por lo menos las fuentes de abastecimiento deben cubrir el gasto máximo diario a fin de satisfacer la demanda diaria que requerirá el conjunto, es decir, se requiere de un gasto de 16.67 lps a través de pozos y fuentes alternas.

Sistema de alcantarillado sanitario

- Considerando que el alcantarillado para aguas negras de una localidad debe ser reflejo del servicio de agua potable, se establece como criterio el adoptar como aportación de aguas negras el 80 % de la dotación de agua potable.

- Conocida que la dotación integral por habitante, de acuerdo a especificación de CNA, es de 150 lts./hab./día y considerando un coeficiente de retorno de aguas negras del 80%, se tiene una aportación de proyecto por habitante de 120 lts./hab./día.
- Las aguas negras serán enviadas a las plantas de tratamiento (que se construirá dentro del proyecto previsto).

Estimado de volumen de tratamiento de aguas negras.

- El aprovechamiento de aguas residuales tratadas en la actualidad es muy importante, ya que permite el ahorro de agua potable en usos que no requieren de ésta calidad del vital líquido, tales como en labores de riego, limpieza, algunos procesos industriales e inclusive para combatir incendios.
- Para éste caso, se estima que con el tratamiento de una aportación mínima de aguas negras de todo el conjunto, será suficiente para satisfacer las necesidades de agua en usos secundarios.

Sustentabilidad ambiental.

La sustentabilidad del proyecto, como ya se ha mencionado reiteradamente, estará enfocada a disminuir al máximo las posibles afectaciones que se generen al entorno, evitando con esto el deterioro del entorno físico (natural y artificial) y social.

Con base en esto, los lineamientos que se considerarán para el desarrollo del proyecto, estarán referidos a los siguientes aspectos:

- El derecho a una vida saludable y en armonía con la naturaleza, como renovado objetivo de progreso social que significa dotar de una dimensión cualitativa al desarrollo. Supone introducir la calidad de vida (bienestar social, calidad ambiental e identidad cultural).
- Equidad intra e intergeneracional del derecho al desarrollo. Responde a la exigencia a futuro para conseguir la conservación, protección y restablecimiento de los recursos.
- Integración del medio ambiente en los procesos de desarrollo. Obliga a considerar los factores demográficos e invita a explorar las nuevas oportunidades que brinda el desarrollo y el uso de nuevas tecnologías.
- Promoción de sistemas de producción y consumo sostenibles que garanticen, por un lado, la calidad ambiental en términos de eficiencia y ahorro de recursos naturales y residuos y permitan, por otro, el desarrollo óptimo del proyecto habitacional previsto.
- Cohesión y equilibrio en el desarrollo territorial. El acceso al empleo, a los equipamientos, a los servicios, a la justicia y al desarrollo y progreso individual en condiciones de equidad.

VIII. DISEÑO URBANO ⁴

De los usos del suelo señalados en el apartado correspondiente de este Estudio, el uso habitacional por su magnitud, que ocupa el 100% del total de la superficie del PPIT (29.15 has.), requiere de una normatividad de diseño específica que garantice el cumplimiento de los señalamientos estratégicos del presente plan.

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

▪ Normas generales:

- I. Las dimensiones mínimas de los lotes resultantes, serán de acuerdo a las normas específicas por tipo de uso y densidad del suelo previstos en el presente PPIT.
- II. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano a favor de los municipios en los conjuntos urbanos se determinarán en base a lo establecido en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.
- III. Las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano deberán contar con las características establecidas en el Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.
- IV. Las normas urbanas (generales) no especificadas en el presente PPIT, se sujetarán a lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coacalco.

Dichas normas que serán referidas del PMDU son:

- Tipología de la vivienda.
- Normas de estacionamiento.
- Normas para la instalación de gaseras y gasoneras.
- Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana.
- Normas para la instalación de torres o sitios celulares denominados radiobase.

⁴ La normatividad prevista en el siguiente apartado corresponde a normas que se sugiere aplicar, las cuales podrán ser modificadas acorde a los requerimientos específicos del proyecto y son complementarias a las previstas en el PMDU vigente.

- Normas de diseño para la construcción de un cementerio.
 - Normas sobre infraestructura vial y transporte.
 - Normas sobre dotación de equipamiento.
 - Normas para la preservación de derechos de vía
- **Obras mínimas de urbanización requeridas:**
- I. Red de distribución de agua potable.
 - II. Red separada de drenaje pluvial y sanitario.
 - III. Red de distribución de energía eléctrica.
 - IV. Red de alumbrado público.
 - V. Guarniciones y banquetas.
 - VI. Pavimento en arroyo de calles; estacionamientos y andadores.
 - VII. Jardinería y forestación.
 - VIII. Sistema de nomenclatura para las vías públicas.
 - IX. Señalamiento vial.
 - X. Las obras de infraestructura para incorporar al conjunto urbano a las áreas urbanas existentes.
- **Sobre las secciones mínimas de las vialidades:**
- I. Para el caso específico del presente PPIT, la sección y el arroyo mínimos serán:
Las establecidas en el plano de estructura vial prevista.
 - II. Los anchos mínimos de las banquetas serán: de 3 metros en las vías primarias; de 2 metros en las secundarias o colectoras; de 1.50 metros en las locales y de 1.00 metros en las de vías con retorno y las interiores de los condominios.
 - III. Las vías secundarias o colectoras se establecerán a cada 1,000 metros de distancia como máximo.
 - IV. La separación máxima entre las vías locales será de 200 metros, pudiéndose ajustar como corresponda a la topografía y configuración del terreno.
 - V. La distancia entre las vías con retorno o estacionamientos colectivos y el lote al cual accede, será como máximo de 150 metros.
 - VI. Todas las vías cerradas deberán contar con un retorno para salir de ellas (con una sección de 17 m de diámetro).
 - VII. Las edificaciones para equipamientos educativos o de salud, así como las edificaciones y zonas comerciales o industriales que son o pueden ser intensamente utilizadas por el público, deberán contar con acceso de carga y descarga por vías laterales o posteriores y dentro del predio.
 - VIII. Las vías proyectadas como prolongaciones de una existente, no podrán tener una sección menor de ésta, siempre que la misma cumpla con el mínimo fijado en este artículo.
 - IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas y demás elementos integrantes del mobiliario urbano, serán instalados de manera que no obstaculicen la circulación o la visibilidad de los usuarios.
- **Obras de equipamiento urbano requeridas**
- I. Las establecidas por ley (Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, Art. 59)
 - II. En el caso específico de este PPIT, la donación de áreas de equipamiento tendría dos patrones para su distribución:
 - III. Las superficies destinadas a las zonas deportivas y juegos infantiles.
 - III. Pequeñas áreas a manera de centros vecinales distribuidos en el predio para brindar de manera inmediata los servicios de carácter local, como son los jardines de niños, escuelas primarias, unidades médicas, guarderías y locales comerciales.
- De manera general, el diseño urbano se supeditarán al resto de las normas señaladas en el presente capítulo, así como a las restricciones dictaminadas por las dependencias competentes.
- **Normas complementarias**
- I. El derribo de árboles deberá contar con la aprobación de la autoridad competente.
 - II. En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada y autorización tanto local y/o Estatal.
 - III. Se fomentarán los programas, proyectos, usos y acciones orientadas a la reindustrialización.
 - IV. Se promoverán, en las áreas de expansión previstas, nuevos espacios para las actividades industriales, bajo el principio de áreas integrales de acuerdo a la estructura urbana y usos del suelo.

- V. Se alentarán los distritos, zonas, áreas y usos para localizar la micro y pequeña empresa con el objeto de ampliar las oportunidades de empleo productivo y la base fiscal estatal y municipal.
 - VI. En cada nuevo desarrollo, zona, distrito o área habitacional, se consideran las necesidades económicas y sociales de la población vinculados con el desarrollo de centros y corredores urbanos, centros y corredores urbanos mixtos, Centros de Barrio y Centros Vecinales (en áreas de donación) y Centros urbanos regionales donde se prohíbe el uso habitacional.
- **Normas generales para el diseño del conjunto.**

A. Normas de vegetación

Debido a la importancia de crear Proyectos de Conjuntos Urbanos integrales, partiendo de aspectos puramente conceptuales de estructura Urbana, Espacios Abiertos e Imagen Urbana, se establece la importancia que reviste a la arborización urbana y su relación con la imagen y el control del ambiente a través del diseño de paisaje básicamente.

Éste apartado considera criterios normativos cuya aplicación contribuye en gran medida a alcanzar el equilibrio entre las actividades que se desarrollan al interior de la ciudad y su medio ambiente urbano natural.

Criterios de Arborización

1. Calles o vías de acceso

Éstas pueden indicar a través de una adecuada arborización la transición entre dos espacios y la aproximación de una zona urbanizada.

El árbol puede tomarse como motivo y centro de realización de distintas actividades:

- Elemento visual.
- Protección.
- Tranquilidad.
- Punto de referencia.

2. Espacios públicos:

La arborización al interior de estos espacios pueden representar zonas de transición entre un ambiente construido o arquitectónico y uno paisajístico.

3. Espacios privados

Los árboles generan una estructura parcelaria, crean espacio y escala, además de poder utilizarse como protección de las condiciones atmosféricas.

B. Normas de electrificación

- Las instalaciones eléctricas de las edificaciones, deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por el Reglamento de Instalaciones Eléctricas de la SECOFI.
- Los locales habitables, cocinas y baños domésticos, deberán contar, por lo menos. Con un contacto o salida de electricidad, con una capacidad mínima de 15 amperes para 125 volts.
- Los circuitos eléctricos de iluminación de las edificaciones, excepto las de comercio, recreación e industria, deberán tener un interruptor por cada 50 m² o fracción, de superficie iluminada.
- Las edificaciones de Recreación, Comunicaciones y Transporte deberán tener sistemas de iluminación y planta de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes. Y letreros indicadores de salidas de emergencia, en los niveles de iluminación establecidos para esos locales.
- Las edificaciones de salud, deberán cumplir con la especificación anterior y contar con una planta de energía eléctrica de emergencia de encendido Automático.
- Líneas principales: En aquellos casos en que las líneas con retorno por tierra, por su ubicación y recorrido inicial, estén destinadas en el futuro a alimentar un área rural determinada, es decir, que revistan el carácter de troncales, su construcción deberá hacerse con parámetros constructivos y materiales normalizados de manera de efectuar, cuando la demanda lo requiera una rápida transformación al sistema trifásico con el solo agregado de los elementos complementarios.
- Líneas derivación: Cuando las líneas con retorno por tierra revista el carácter de derivación, y que en general no admitan ampliaciones futuras, se permitirá el uso del conductor de acero y vanos mayores a lo habitualmente usados.
- Transformadores: Serán unipolares, admitiéndose solo el uso de potencias nominales de 5 y 10 Kva.
- Se requiere como condición adicional que el terminal de tierra del arrollamiento de alta tensión este interna y sólidamente unido a la cuba y los dos terminales del arrollamiento de baja tensión salgan aislados.

C. Normas de tratamientos de pisos vial y peatonal

Para el proyecto se deben de considerar los siguientes principios:

- *Función:* observar los requerimientos de uso o finalidad.
- *Estructura:* se realizará de la función mediante el o los materiales idóneos que se tenga a mano además de la construcción, fabricación y capacitación profesional que las condiciones permitan.
- *Apariencia:* el impacto que generen los efectos visuales de los materiales empleados.

Criterios para la Selección de Pavimentos

El aspecto externo siempre es un criterio que influye mucho en la elección de un pavimento. Algunos tipos de pavimentos ofrecen combinaciones agradables de textura y color, además de que la mezcla de diferentes materiales crea efectos interesantes.

A continuación se enumeran algunos criterios funcionales básicos para la elección adecuada de pavimentos dependiendo de los siguientes factores:

- **Durabilidad:** La durabilidad dependerá generalmente del uso, situación y presupuesto. Es difícil conocer la durabilidad a través de ensayos, de modo que la mejor de las pruebas es ver una obra de características similares y el comportamiento del pavimento. Se ha observado que generalmente las deficiencias de los pavimentos en algunas edificaciones se debe principalmente al uso de materiales de calidad inadecuada o a la mala aplicación de las especificaciones existentes, esto generalmente por razones económicas.
- **Resistencia:** La resistencia necesaria vendrá en función de las cargas que tenga que soportar, en la mayoría de los casos los pavimentos no son fracturados por los peatones, sino por el tránsito vehicular, especialmente el paso fortuito de vehículos pesados.
- **Resistencia al desgaste:** Ésta resistencia dependerá de la intensidad de la circulación y del tipo de vehículos. Los materiales más blandos de pavimentación (por ejemplo los ladrillos ordinarios) se deben utilizar en áreas de poco tránsito.
- **Estabilidad del color:** Aunque la estabilidad del color es lo más deseable, en la mayoría de los casos, los materiales existentes en el mercado no lo garantizan; sin embargo se sugiere materiales de pigmentación de color natural para evitar gastos de mantenimiento.
- **Resistencia al desarrollo de materia orgánica:** Este factor obedecerá a la localización del pavimento, cuanto más dura y compacta sea la superficie del pavimento, mayor resistencia tendrá al desarrollo de elementos orgánicos. Mientras que el musgo u otras materias vegetales pueden ser bien recibidas dentro de un jardín, este puede ser peligroso tanto en zonas peatonales como de tráfico rodado.
- **Resistencia a las acciones de la gasolina, aceites y sales:** En las zonas de tráfico vehicular y principalmente en las de estacionamiento los pavimentos de concreto y de ladrillo presentan resistencias excelentes a la gasolina.

Tipos Disponibles para Pavimentos

Pavimentos para Vehículos: Para la elección del diseño se tendrá que tomar en cuenta las exigencias prácticas y estéticas del proyecto, los indicadores principales deben girar en torno al tipo de superficie que se requiere y su composición, las necesidades estructurales de acuerdo a las cargas a soportar dependiendo de la resistencia existente del suelo.

Construcción de Avenidas: La construcción de avenidas o calles puede dividirse en dos tipos:

1. *Avenidas Flexibles (adoquín, adopasto, entre otros)*
2. *Avenidas Rígidas (Concreto, y asfalto)*

- **Avenidas Flexibles:** Este tipo de calle cuenta con capas de material perfectamente compactadas mismas que distribuyen las cargas del tráfico existente. Los materiales que se utilizan para la construcción de estas son de tipo "flexible", tales como la arena; por lo que se asentarán ligeramente por los efectos de la carga. Para que esto se evite deben de colocarse métodos de contención tales como la construcción de guarniciones.

- **Avenidas Rígidas:** La combinación de una losa de concreto armado con una superficie bituminosa se utiliza para hacer calles urbanas, carreteras y autopistas.

Es importante destacar que independientemente de los criterios de diseño dados en este capítulo, se debe de cumplir con la normatividad de la dependencia reguladora correspondiente a este rubro, así como solicitar el Vo. Bo. de la misma para la aprobación del proyecto

D. Criterios de infraestructura hidráulica y sanitaria

Para el desarrollo del conjunto específico (proyecto) se deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos:

- Cisternas calculadas para almacenar 2 veces más la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación, y equipos con sistemas de bombeo.

- Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario, y ubicarse a 3 m cuando menos, de cualquier tubería permeable de aguas negras.
- Las cisternas deberán colocarse a una altura de, por lo menos 2 m. arriba del mueble sanitario más alto. Deberán ser de materiales impermeables e inoocuos, y tener registros con cierre hermético y sanitario.
- Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable, deberán de ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo (PVC), fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.
- Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga el Ayuntamiento.
- Las instalaciones hidráulicas de baños y sanitarios públicos deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua los excusados tendrán una descarga máxima de 6 litros en cada servicio, las regaderas y los mingitorios tendrán una descarga máxima de 10 litros por minuto y dispositivos de apertura y cierre de agua, que eviten su desperdicio, y los lavabos, tinas, lavaderos de ropa y fregaderos, tendrán llaves que no consuman más de 10 litros por minuto.
- En las edificaciones de habitación unifamiliar con superficie de hasta 500 m² y consumos máximos de agua de 1,000 m³ bimestrales, ubicadas en zonas donde exista el servicio público de alcantarillado de tipo separado, los desagües serán separados, uno para aguas pluviales y otro para aguas residuales, y estarán sujetos a los proyectos de uso racional de agua, reuso, tratamiento, regularización y sitio de descarga, que apruebe el Ayuntamiento.
- Las tuberías de desagüe de los muebles sanitarios deberán ser de fierro fundido, fierro galvanizado, cobre, cloruro de polivinilo (PVC), o de otros materiales que aprueben las autoridades competentes.
- Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro mínimo de 32 mm. No menor que el de la boca de desagüe de cada mueble sanitario, y deberán colocarse con una pendiente mínima de 2% para diámetros hasta de 75 mm. Y de 1.5 % para diámetros mayores.
- Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.
- Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm. de diámetro, como mínimo, contar con una pendiente no menor de 1.5 % y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.
- Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilado de 5 cm. de diámetro mínimo que se prolongará, cuando menos 1.5 m arriba del nivel de la azofoa de la construcción.
- La conexión de tuberías de desagüe con albañales deberá, hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos provistos de ventilación directa.
- Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 10 m de cada cambio de dirección, los registros deberán medir 40 x 60 cm. para profundidades de hasta 1.0 m; y 50 x 70 cm. para profundidades mayores de 1.0 m. Los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores, cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, o locales de trabajo y reunión, deberán tener doble tapa con cierre hermético.
- Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras, deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de agua residual, antes de conectarlas a colectores públicos.
- Se deberán colocar areneros en las tuberías de agua residual de estacionamientos públicos descubiertos y en los espacios empedrados para circulación de vehículos
- En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Estado la conexión del albañal con dicha red.

E. Usos Obligatorios del Agua Residual Tratada

- Las obras en construcción mayores de 2,500 m² así como en terracerías y compactación de suelos.

F. Del sistema de drenaje y alcantarillado

El sistema de drenaje será de dos tipos:

- a).- El combinado, para recibir en una misma red de alcantarillado el agua residual y pluvial conjuntamente.
- b).- El separado, con una red exclusiva para la descarga residual y otra red para conducir el agua pluvial.

Para el desarrollo del proyecto específico, se deben de considerar las siguientes características:

- Conforme el tipo de sistema de alcantarillado, los usuarios deberán contar con las instalaciones adecuadas en el interior de sus predios antes de solicitar la conexión de la descarga de las aguas residuales y pluviales. Cuando el sistema sea

separado, las instalaciones interiores del predio estarán dispuestos también separadamente, de manera que no se mezclen las aguas residuales con las pluviales y puedan llegar a su respectivo albañal interior.

- Los nuevos desarrollos urbanos deberán incluir la construcción de sistemas separados para el drenaje de aguas residuales y pluviales, y podrán optar por la perforación de pozos de infiltración con capacidades para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación de la CONAGUA.
- Las aguas residuales y pluviales se deberán conducir de los predios edificados a las atarjeas instaladas con tal objeto en la vía pública. En los predios no edificados será obligatoria la conexión al servicio de alcantarillado cuando sea indispensable o así lo determine la Secretaría de Obras y Servicios previo dictamen técnico.
- En las construcciones en ejecución cuando haya necesidad de bombear el agua freática durante el proceso de cimentación, o con motivo de cualquier desagüe que se requiera, se descargará el agua en un decantador para evitar que sólidos en suspensión azolven la red de alcantarillado.
- Queda prohibido desalojar agua al arroyo de la calle o a la coladera pluvial, y se deberá instalar el albañal autorizado desde el principio de la construcción, que se conecta con el drenaje.
- Queda prohibido realizar conexiones interiores entre predios para desaguar por el albañal de uno de ellos.
- Los usuarios del sistema de alcantarillado sólo utilizarán éste, para los fines a que están destinado, y deberán cuidar y respetar bajo su responsabilidad que no se arrojen dentro de él materiales que perjudiquen su estructura o funcionamiento.
- Asimismo, queda prohibido arrojar cualquier desecho sólido que pueda obstruir las coladeras pluviales instaladas en la vía pública; destapar brocales de acceso y ventilación de los conductos del sistema de alcantarillado; y dañar directa o indirectamente cualquier instalación que sea parte del sistema.
- Cuando se demuestre que por imprudencia o culpa de los usuarios, los albañales, red de alcantarillado o drenaje queden obstruidos o deteriorados, la Secretaría de Obras y Servicios realizará las obras necesarias de reparación con cargo a los propietarios o poseedores de los predios involucrados en los daños.

G. Normas de imagen, diseño y mobiliario urbano

Todo elemento de mobiliario urbano deberá cumplir con los siguientes principios:

- Permitir la libre circulación de los peatones y vehículos
- No al exceso de elementos
- Tiene prioridad el mobiliario vial sobre el de los servicios y éste sobre el complementario, para efectos de localización y posición.
- Ubicación, Distribución y emplazamiento del Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano deberá conservar los espacios suficientes para el tránsito, tanto peatonal como vehicular, en aceras y arroyos para permitir la circulación continua y sin obstáculos.

	Aceras, andadores todo tipo de espacio Público	Visibilidad	Accesibilidad
<i>Mobiliario Urbano</i>	- 1.2 m. a partir de la barda o fachada construida hasta el área ocupada por el mueble urbano y de 0.60 m. desde éste al borde de la guarnición.	- Cualquier mobiliario urbano se deberá ubicar donde no impida la visibilidad de la señalización de tránsito, vehicular o peatonal.	- Libre paso de peatones y vehículos.

H. Normas de accesibilidad para personas con capacidades diferentes

Requisitos Arquitectónicos Generales

- 1.1. La construcción o remodelación de las instituciones que presten atención a discapacitados, cumplirá con las disposiciones señaladas en esta Norma, aplicables a entradas, puertas, rampas, escaleras, escalones, elevadores, pasillos, sanitarios, vestidores y estacionamientos.
- 1.2. Para indicar la proximidad de rampas, escaleras y otros cambios de nivel, el piso deberá tener textura diferente con respecto al predominante, en una distancia de 1.20 m. por el ancho del elemento.
- 1.3. Los pasamanos deberán tener las características siguientes:
 - 1.3.1. Tubulares de 0.038 m. de diámetro.
 - 1.3.2. En color contrastante con respecto al elemento delimitante vertical.
 - 1.3.3. Colocados a 0.90 m. y un segundo pasamanos a 0.75 m. del nivel del piso.
 - 1.3.4. Separados 0.05 m. de la pared, en su caso.
 - 1.3.5. En rampas y escaleras deben prolongarse 0.60 m. en el arranque y en la llegada.
- 1.4. Las puertas deberán tener las características siguientes:

- 1.4.1. En todos los accesos exteriores y de intercomunicación deberá tener colores de alto contraste con relación a los de la pared.
- 1.4.2. Ancho mínimo de 1.00 m.
- 1.4.3. Si están cerca de la esquina o en la esquina de una habitación, deberán abatir hacia el muro más cercano.
- 1.4.4. Las de emergencia estarán marcadas claramente con letreros y color contrastante y deberán abrir hacia afuera.
- 1.4.5. Las manijas y cerraduras deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a 0.90 m. del nivel del piso.
- 1.4.6. Los picaportes y jaladeras deberán ser de tipo palanca.
- 1.5. En las áreas de acceso, tránsito y estancia se pondrán señalamientos que deberán apearse a las especificaciones siguientes:
 - 1.5.1. Los letreros y gráficos visuales deberán tener letras de 0.05 m. de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo, y colocados a 2.10 m. sobre el nivel del piso.
 - 1.5.2. En los letreros táctiles, las letras o números tendrán las dimensiones siguientes: 0.002 m. de relieve, 0.02 m. de altura y colocarse a 1.40 m. de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta.
- 1.6. Las circulaciones internas en sanitarios, auditorios, comedores, regaderas y vestidores tendrán 1.50 m. de ancho como mínimo.

IX. METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Con base en el diagnóstico, así como en la estrategia de desarrollo prevista, a continuación se presentan los proyectos, obras y acciones que se deberán realizar para consolidar los lineamientos establecidos en la estrategia.

Estos se estructuran en dos niveles: primero, los identificados en el propio PPIT y que corresponden al impacto regional y municipal que generará el desarrollo previsto. En el segundo nivel se encuentran aquellos proyectos que surgen a partir de la aplicación directa de la normatividad establecida en la legislación vigente (Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento).⁵

Por lo tanto, para ejecutar las políticas y estrategia del presente Estudio se plantean un conjunto de programas relativos al desarrollo urbano y los sectores vinculados con el ordenamiento territorial.

Se trata de algunos programas organizados de manera tal que permitan facilitar la identificación de los estudios, proyectos, obras y acciones.

- Administración y Operación Urbana.
- Urbanización y edificación del Sector Urbano.
- Vialidad y Transporte.
- Medio Ambiente.
- Protección Civil.

Para cada uno de los programas se señalan las metas así como los responsables de su cumplimiento y la fuente o fuentes de financiamiento.

A. Requerimientos identificados en el PPIT por impacto.

Se hace necesario el desarrollo de las siguientes obras, las cuales servirán tanto al desarrollo previsto como de apoyo para la población asentada en la subregión por el impacto creado; con la finalidad de minimizar los efectos originados por el asentamiento de un grupo importante de población.

1. De infraestructura Hidráulica:

- Establecer un sistema primario de almacenamiento, potabilización, conducción, distribución de agua potable, para el área específica del predio "Rancho La Palma".

2. De Infraestructura sanitaria:

- Construcción de una planta de tratamiento de las aguas negras urbanas, para prever su posible reuso o deterioro del ambiente.
- Construcción de colectores y emisores independientes de aguas pluviales y sanitarias.

3. Infraestructura eléctrica:

- Generar la infraestructura necesaria a través de un proyecto integral de energía eléctrica y alumbrado público, que permita satisfacer la demanda requerida.

⁵ Es importante mencionar que los siguientes proyectos se encuentran definidos a partir de un proyecto de planeación general, por lo que para determinar sus características específicas (trazo, levantamientos, especificación y método constructivo, dependencia ejecutora, fuente de financiamiento, plazo de ejecución, entre otras), se deberá realizar el proyecto ejecutivo de cada acción prevista, sancionado por la autoridad competente.

4. *Obras viales:*

Para el desarrollo del proyecto específico de aprovechamiento, en el marco de los usos y capacidades definidas en la estrategia de este PPIT, se aportará tanto la parte proporcional de impacto regional, en su caso, como de las obras viales citadas a continuación, de acuerdo a las especificaciones técnicas que emita la dependencia normativa correspondiente cuando se solicite en dicho proyecto de aprovechamiento.

- Adecuación y mejoramiento de la vialidad de acceso al área de estudio
- Construcción de otras acciones complementarias (puentes, carriles de desaceleración e incorporación vial, entre otras), en los entronques de la vía López Portillo.
- Creación del resto de las vialidades secundarias señaladas en el proyecto previsto y de acuerdo a lo señalado en el dictamen que emita la autoridad competente.
- Diseño y mejoramiento de vialidades que delimitan el perímetro del área de PPIT.

5. *De equipamiento:*

- Construcción de equipamiento básico (educación, salud y recreación y deporte principalmente) el cual deberá ser convenido con las autoridades estatales y municipales, este equipamiento deberá ser el previsto por la ley vigente (Libro Quinto del CAEM y su reglamento) y se desarrollará en áreas o partes correspondientes a áreas municipales.

6. *Protección y mejoramiento del medio ambiente.*

Constitución de franjas y espacios verdes (parque, franjas ecológico-productivas, entre otras) con la finalidad de permitan delimitar las zonas urbanas.

II. INSTRUMENTOS

Para llevar a efecto los programas y proyectos que propone el PPIT “Rancho La Palma” se requiere de un conjunto de instrumentos que permitan ampliar la disponibilidad de recursos y multiplicar los beneficios, aplicando no solo recursos del gobierno en sus tres niveles, de los sectores privado y social sino también de otras fuentes crediticias.

Los instrumentos para lograr el desarrollo del PP Intraurbano “Rancho La Palma” se agrupan en cuatro niveles temáticos:

• **Instrumentos técnicos**

Los instrumentos técnicos son aquellos a través de los cuales se tienen las herramientas necesarias para decidir y ordenar las características físico – espaciales y urbano – arquitectónicas del proyecto.

Consideran toda la normatividad técnica y la programación que soporta al proyecto; objetivamente se traduce en planes, proyectos / métodos / sistemas normativos / documentos técnicos de apoyo y especificaciones técnicas.

En esencia el PPIT representa el principal instrumento técnico a través del cual se normará el desarrollo urbano en el área de estudio.

De manera específica, para el desarrollo y aplicación de este tipo de instrumentos de deben considerar los siguientes:

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN
Control del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial	<p>Con el propósito de cuidar el cumplimiento de las normas y criterios de desarrollo urbano, cuando se pretende llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, es necesario realizar estudios de impacto urbano y ambiental, como instrumentos de corroboración o bien de corrección ex-ante de proyectos, especialmente en los siguientes casos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando se rebasen en forma significativa las capacidades instaladas de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar. - Cuando pueda afectarse negativamente el espacio urbano, la imagen urbana y el paisaje natural; o bien cuando resulta afectada la estructura socioeconómica. - Cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.

• **Instrumentos administrativos**

Los instrumentos administrativos son aquellos que permiten operar, regular, organizar la ejecución del proyecto, los instrumentos de esta naturaleza, representan las estructuras, los aparatos, el o los órganos administrativos y los convenios y acuerdos necesarios para su operación, (soportado en la descripción de las actividades en manuales y procedimientos.

Por lo tanto, la estructura administrativa está diseñada para operar los instrumentos técnicos, es decir para operar el proyecto y los instrumentos financieros.

En general, los instrumentos administrativos se traducen en acuerdos; convenios; manuales; estructuras que soportan la operación del proyecto y que serán desarrollados por las autoridades competentes en cada ámbito de actuación.

INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN
Convenios de asociación y concesiones para la prestación de servicios e infraestructura básica	La prestación de servicios puede ofrecerse asociada cuando se rebasan las circunscripciones municipales, en los términos que señala el artículo 115 constitucional, que contempla la facultad de los municipios de asociarse para la eficaz prestación de los servicios públicos cuando se den fenómenos de continuidad geográfica, así como de concesionarios, facultades que comienzan apenas a ser ejercidas por algunos de los municipios más importantes del país, La prestación asociada, permite a los ayuntamientos beneficiarse de economías de escala y de aglomeración o bien aprovechar las ventajas que ofrecen concesionarios, cuando reportan beneficios por una administración más eficiente.
Encauzar la participación ciudadana	Para lograr la aceptación plena de los programas y proyectos que derivarán del plan, se hace necesario instaurar fórmulas para la participación ciudadana, en complemento a la tradicional consulta popular que la ley prevé.
Desregulación	Un factor a considerar para instrumentar programas y proyectos de desarrollo urbano, es la desregulación, simplificación administrativa y desgravación fiscal, porque la burocratización en el otorgamiento de permisos y autorizaciones y la persistencia de contribuciones ex ante a los desarrolladores imponen elevados costos de transacción al sector inmobiliario, que son trasladados al consumidor final, afectando de forma significativa a las familias de menores recursos.

- **Instrumentos financieros**

La viabilidad del proyecto, implica el flujo organizado de esfuerzos y compromisos, de una base técnica sólida y una estructura moderna que lo opere; sin embargo su ejecución implica también el flujo de recursos económicos y materiales para su administración y desarrollo, el proyecto se soporta en este sentido en los siguientes instrumentos.

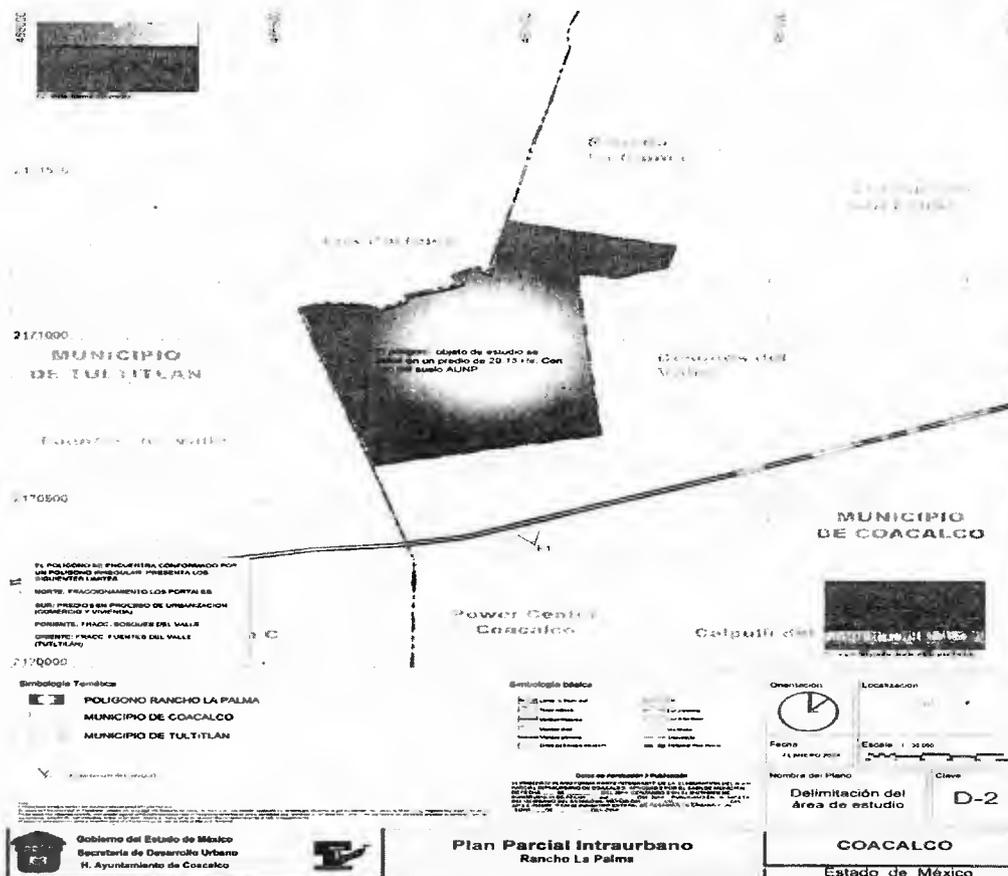
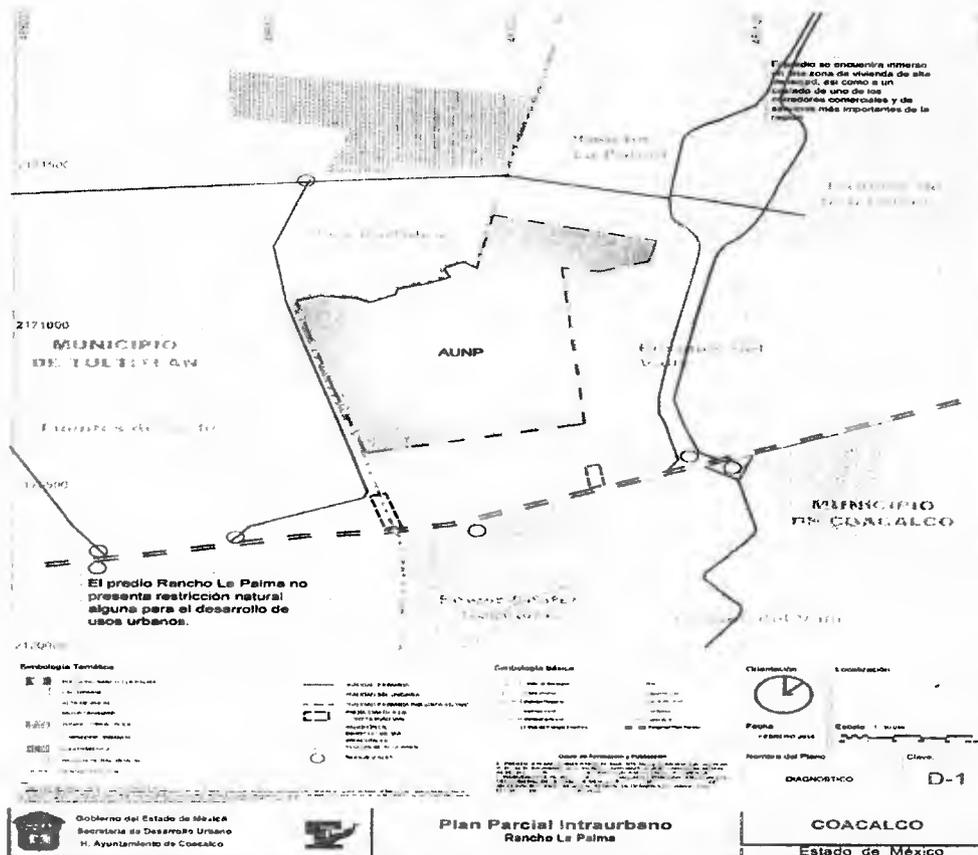
INSTRUMENTO	DESCRIPCIÓN
Subsidio a la demanda de suelo y vivienda	Debe ponderarse la sustitución paulatina de los diversos subsidios gubernamentales que confluyen en la vivienda de interés social, en particular los recursos de los programas de combate a la pobreza, por un subsidio directo a las familias necesitadas que incremente la demanda solvente de vivienda, con cargo a recursos fiscales del gobierno federal, subsidio que sería proporcionalmente mayor conforme sean más bajos los ingresos familiares.
Transferencia de potencial de desarrollo	La transferencia de potencial de desarrollo es un instrumento que permite a los propietarios de predios transferir sus derechos de aprovechamiento urbano no utilizados, reales o virtuales, a otros predios, mediante su venta, con base en los incrementos autorizados de intensidad de uso del suelo. En este contexto, los propietarios de predios en áreas emisoras pueden vender su potencial real o virtual de aprovechamiento.
Reducción de la imposición fiscal ex ante	Se deberán explorar medidas tendientes a reducir la imposición fiscal ex ante, derechos y "contribuciones políticas" e incrementar las contribuciones expost, impuesto predial fundamentalmente, pues a mediano y largo plazo, resulta más rentable bajo la óptica municipal, propiciar la inversión para después gravarla, en lugar de inhibirla.
Viabilidad Financiera	Explorar la posibilidad y conveniencia de utilizar instrumentos financieros como: la emisión de bonos financieros a largo plazo de los gobiernos estatal y federal, con garantía de rendimiento mínimo; la bursatilización de carteras, el manejo de acciones, venta de futuros en círculo cerrado de inversionistas o públicamente a través de la bolsa de valores, y el crédito directo internacional a mediano y largo plazo, éstos últimos con la garantía de la tierra y/o el aval de los gobiernos estatal y federal.

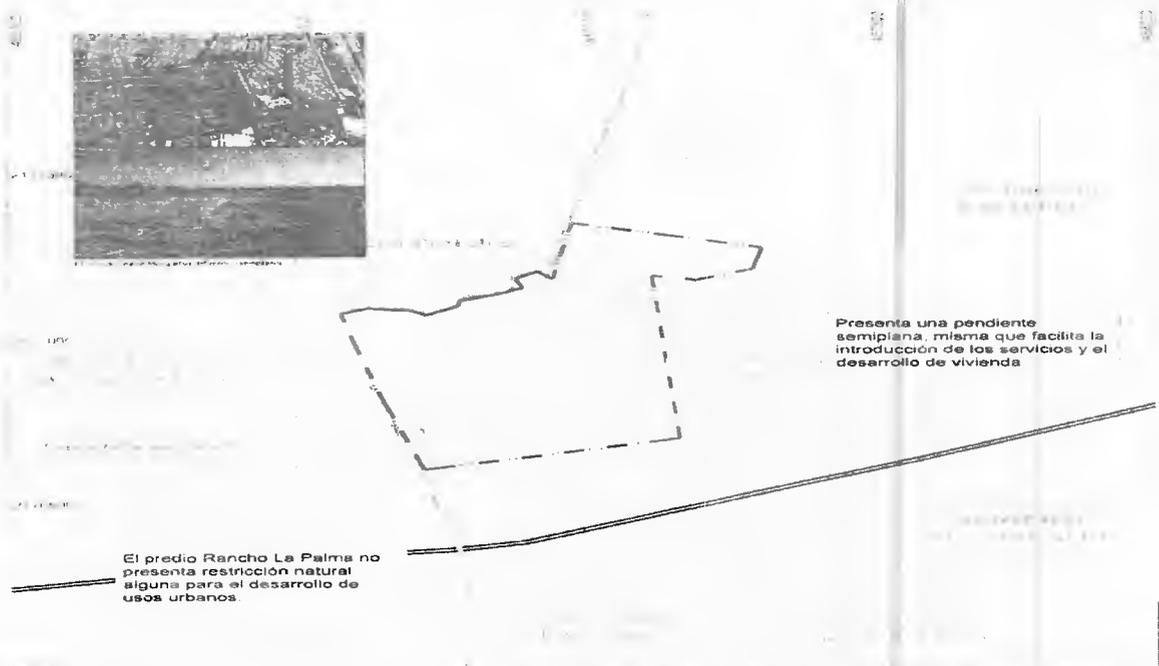
- **Instrumentos jurídicos**

El PPIT "Rancho La Palma" se acoge al marco jurídico federal aplicable, pero en particular al que rige a la administración pública del Estado de México y del municipio de Coacalco.

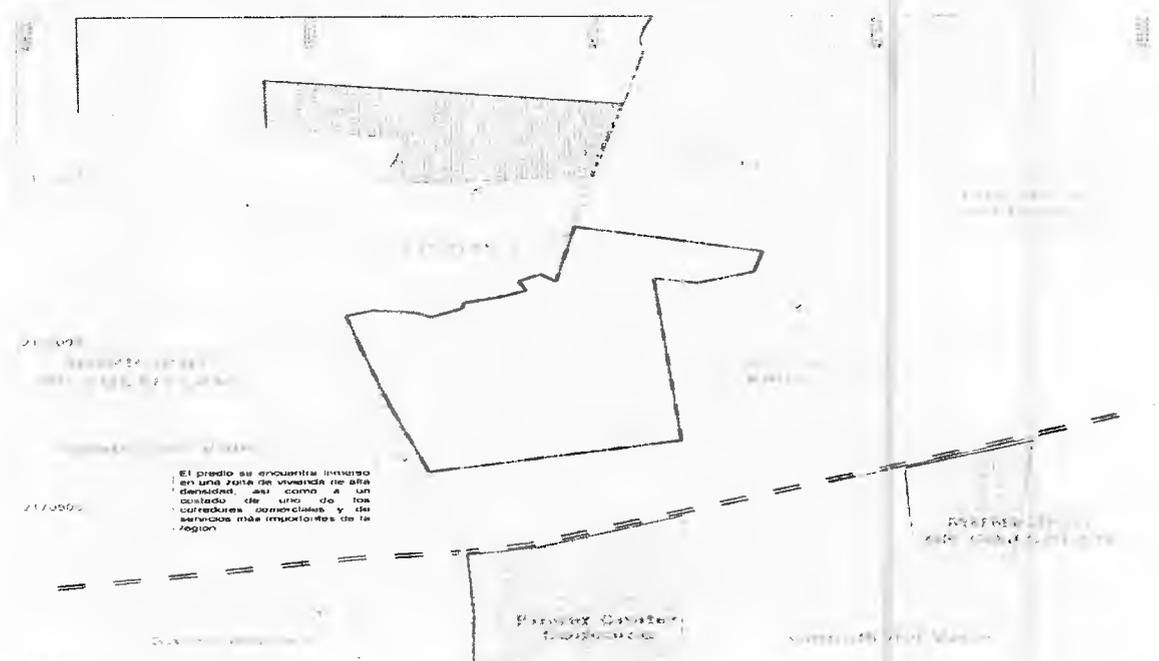
En este contexto, el Código Administrativo del Estado de México es el documento cúpula para la elaboración aprobación y operación del PPIT, dándole así a este PP el carácter de norma - ley (congruente con lo establecido tanto en el PEDU como en el PRMVCT).

En ese sentido el PPIT contiene los instrumentos centrales de planeación aplicables al proyecto específico. El libro Quinto del Código y su Reglamento representan la normatividad básica para el proyecto; que congruentemente se complementa con los conceptos, postulados, normas, políticas y estratégicas del PPIT "Rancho La Palma".

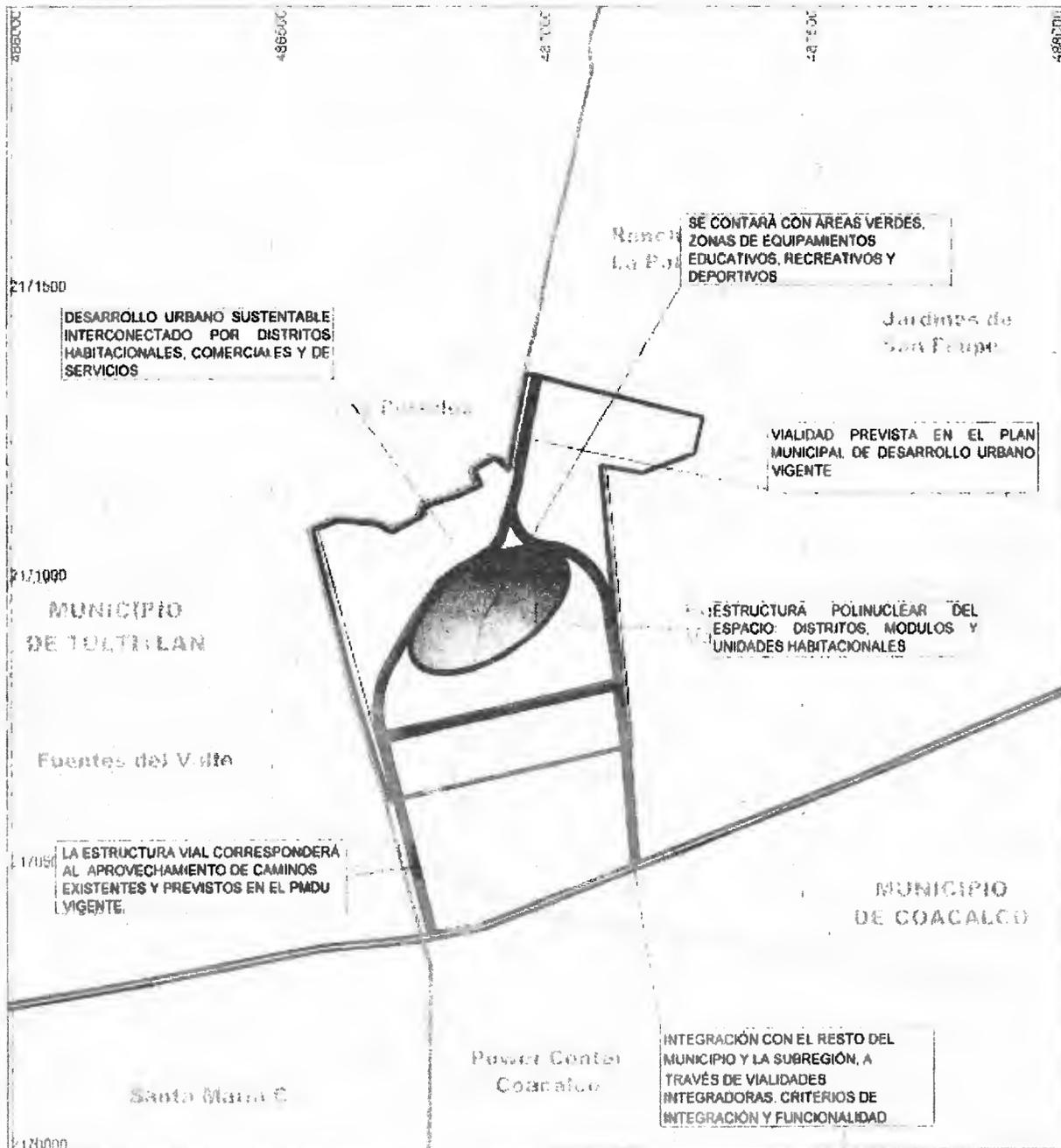




<p>Simbología Temática</p> <p>USO DEL SUELO</p> <p>URBANO</p> <p>REQUERIDOS</p> <p>5.25 PENDIENTE 0-5%</p> <p>5.15 PENDIENTE 5-15%</p> <p>ORIENTACIÓN DE LA VENTILACIÓN</p>	<p>Simbología básica</p> <p>Carretera</p> <p>Camino</p> <p>Canal</p> <p>Arroyo</p> <p>Parcela</p> <p>Parcela con restricción</p> <p>Parcela con restricción de uso</p> <p>Parcela con restricción de altura</p> <p>Parcela con restricción de pendiente</p> <p>Parcela con restricción de orientación</p> <p>Parcela con restricción de vocación</p> <p>Parcela con restricción de potencial</p>	<p>Orientación</p> <p>Localización</p> <p>Fecha: FEBRERO 2014</p> <p>Escala: 1:500</p> <p>Nombre del Plano: VOCACIÓN Y POTENCIALIDADES DEL TERRITORIO</p> <p>Clave: D-3</p>
<p>Gobierno del Estado de México Secretaría de Desarrollo Urbano H. Ayuntamiento de Coacalco</p>	<p>Plan Parcial Intraurbano Rancho La Palma</p>	<p>COACALCO Estado de México</p>



<p>Simbología Temática</p> <p>HABITACIONAL ALTA DENSIDAD</p> <p>ALTA DENSIDAD</p> <p>CENTRO URBANO</p> <p>COMERCIO URBANO</p> <p>INDUSTRIAL</p> <p>ÁREA DE PROTECCIÓN</p>	<p>Simbología básica</p> <p>Carretera</p> <p>Camino</p> <p>Canal</p> <p>Arroyo</p> <p>Parcela</p> <p>Parcela con restricción</p> <p>Parcela con restricción de uso</p> <p>Parcela con restricción de altura</p> <p>Parcela con restricción de pendiente</p> <p>Parcela con restricción de orientación</p> <p>Parcela con restricción de vocación</p> <p>Parcela con restricción de potencial</p>	<p>Orientación</p> <p>Localización</p> <p>Fecha: FEBRERO 2014</p> <p>Escala: 1:3000</p> <p>Nombre del Plano: ESTRUCTURA URBANA ACTUAL</p> <p>Clave: D-4</p>
<p>Gobierno del Estado de México Secretaría de Desarrollo Urbano H. Ayuntamiento de Coacalco</p>	<p>Plan Parcial Intraurbano Rancho La Palma</p>	<p>COACALCO Estado de México</p>



Simbología Temática

ESQUEMA CONCEPTUAL DE LA DISTRIBUCIÓN DE USOS DEL SUELO

- AREA DE ESTUDIO
- DISTRITO HABITACIONAL INMEDIATO
- DISTRITO HABITACIONAL DIFERIDO
- ZONAS DE EQUIPAMIENTO (ESCOLARES Y DEPORTIVAS)
- CORREDORES URBANOS
- EQUIPAMIENTO DE DONACIÓN
- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD PREVISIBLE
- ÁREAS VERDES RECREATIVAS

Simbología básica

- Límite de Rancho
- Límite de Municipio
- Límite de Estado
- Límite de País
- Límite de Subregión
- Límite de Zona de Influencia
- Límite de Área de Estudio
- Límite de Parcela
- Límite de Lote
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela Agrícola
- Límite de Parcela Forestal

Orientación



Localización

Fecha

FEBRERO 2014

Escala

1:50,000

Nombre del Plan

ESQUEMA CONCEPTUAL

Clave

E-1



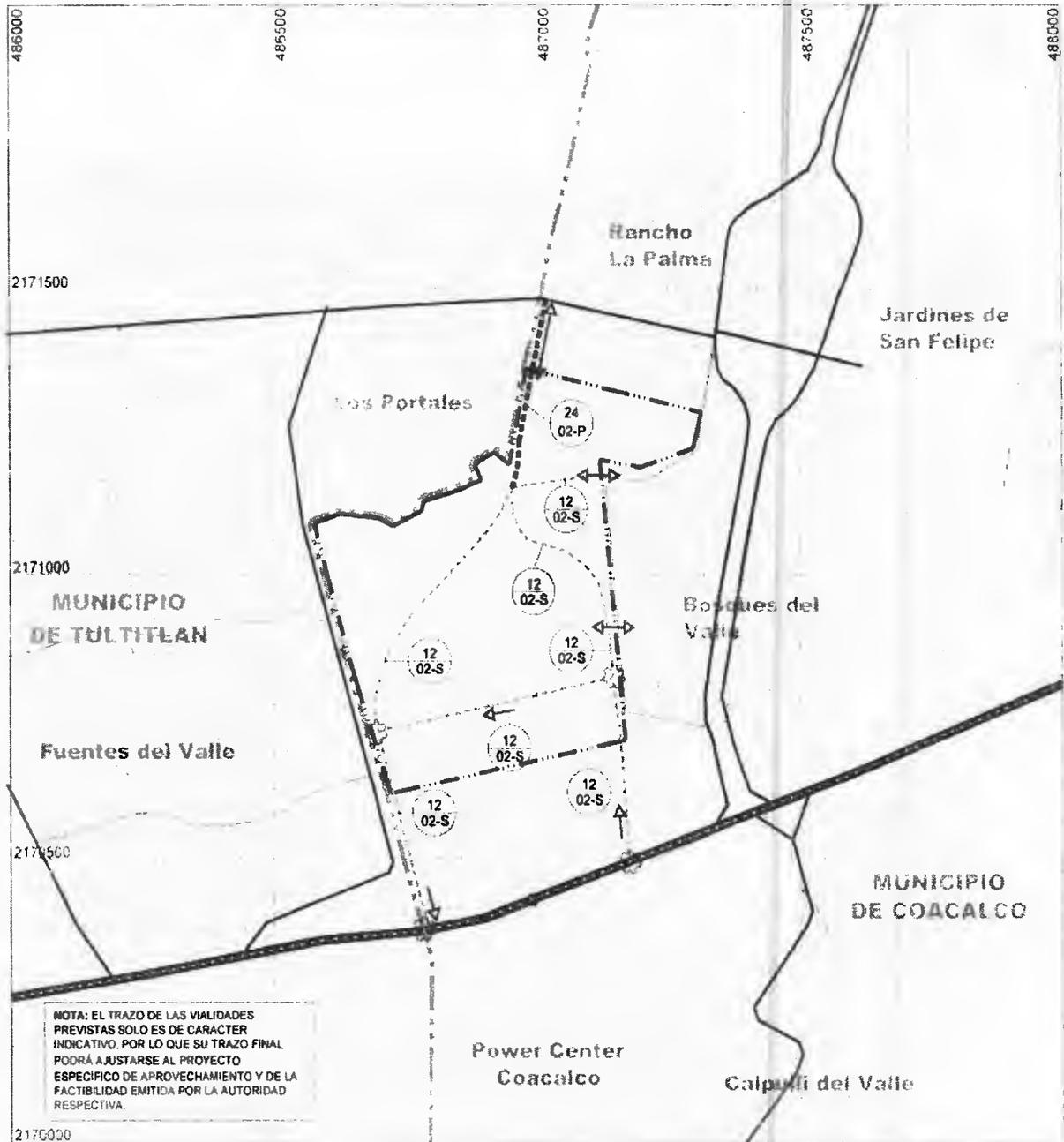
Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano
H. Ayuntamiento de Coacalco



Plan Parcial Intraurbano
Rancho La Palma

COACALCO

Estado de México



Simbología Temática:

	VIALIDAD REGIONAL
	VIALIDAD PRIMARIA
	VIALIDAD SECUNDARIA
	ADECUACION VIAL
	CONTINUIDAD Y CONECTIVIDAD VIAL
	PROYECTO MEXIUSUS
	ESTACION RANCHO LA PALMA (MEXIUSUS)

A. VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA

1.50	2.00	2.50	3.00
3.50	4.00	4.50	5.00
5.50	6.00	6.50	7.00

B. VIA SECUNDARIA

1.50	2.00	2.50	3.00
3.50	4.00	4.50	5.00

Simbología básica:

	Calle de Manzano
	Troncalina
	Vialidad Regional
	Vialidad local
	Vialidad primaria
	Calle de Energía Eléctrica
	Calle de Agua
	Calle de Gas
	Calle de Fibra Óptica
	Calle de Cable de Fibra Óptica

Orientación:

Localización:

Fecha: FEBRERO 2014

Escala: 1:10,000

RESTRICCIONES

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

RESTRICCIONES

Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad. Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad.

Datos de Aprobación y Publicación

EL PRESENTE PLANO FORMA PARTE INTEGRANTE DE LA ELABORACION DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE COACALCO, ENTENDIENDO QUE EL CABEZO MUNICIPAL DE FECHA... DEL 2014, CONFORMADO CON EL DICTAMEN DE COMISIÓN DE FECHA... DEL 2014 Y PUBLICADO EN LA GACETA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE MEXICO... DEL 2014 E INSCRITO EN EL REGISTRO INDUSTRIAL DE DESARROLLO URBANO CON FECHA... DEL 2014.

Nombre del Plano: Vialidades y restricciones

Cuadro: E-4