



## **MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE CORONANGO, 2018.**

**CAMBIO DE USO DE SUELO.  
POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE 475,775.41 M<sup>2</sup>**

**2025**

Ayuntamiento Coronango



**TABLA DE CONTENIDO**

1.	INTRODUCCIÓN.....	3
2.	JUSTIFICACIÓN.....	4
3.	OBJETIVOS.....	6
3.1.	OBJETIVO GENERAL.....	6
3.1.1.	Objetivos Específicos.....	6
4.	ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTUDIO .....	7
4.1.	METODOLOGÍA.....	8
4.2.	DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	9
4.2.1.	Localización del polígono a evaluar.....	9
4.2.2.	Delimitación del Polígono de Análisis.....	10
4.2.3.	Contenido del Instrumento.....	12
5.	MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO.....	13
5.1.	MARCO JURÍDICO.....	13
5.1.1.	Marco Federal.....	13
5.1.2.	Marco Estatal.....	13
5.2.	MARCO NORMATIVO DE PLANEACIÓN.....	15
5.2.1.	MARCO NACIONAL.....	15
5.2.2.	MARCO ESTATAL.....	16
5.2.3.	MARCO METROPOLITANO .....	16
5.2.4.	MARCO MUNICIPAL .....	16
6.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL Y FÍSICO .....	18
6.1.	MEDIO NATURAL .....	18
6.1.1.	Clima y precipitación .....	18
6.1.2.	Hidrología.....	18
6.1.3.	Geomorfología .....	18
6.2.	RIESGOS.....	19
6.2.1.	Riesgos naturales .....	19
6.2.2.	Riesgos Geológicos y Sísmicos .....	19
6.2.3.	Otros riesgos .....	20
6.3.	ESTRUCTURA URBANA .....	21
6.3.1.	Actividades comerciales y de servicios.....	21
6.3.2.	Vialidad .....	22
6.3.3.	Infraestructura y servicios .....	24
6.4.	VIVIENDA .....	26
6.4.1.	Rezago Habitacional .....	26



6.5.	POBLACIÓN .....	27
6.5.1.	CRECIMIENTO POBLACIONAL.....	27
6.6.	MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO.....	29
7.	ANÁLISIS DEL PMDUS DE CORONANGO. PARA LA MODIFICACIÓN PARCIAL.....	33
7.1.	Alineación y congruencia.....	34
7.1.1.	Políticas y Estrategias de Desarrollo Urbano establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018 .....	34
7.1.2.	Alineación de la Modificación Parcial al PMDUS de Coronango, para el Cambio de Uso de Suelo. Polígono con una superficie de 475,775.41 m <sup>2</sup> .....	36
8.	POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO .....	37
8.1.	POLÍTICA DE CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE.....	38
8.1.1.	Regulación del Uso del Suelo y Corresponsabilidad Propietaria .....	38
8.1.2.	Inversión Pública Estratégica en el Sur-Poniente .....	38
8.2.	POLÍTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	39
8.3.	POLÍTICA INTEGRAL DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN.....	39
8.4.	ZONIFICACIÓN .....	42
8.4.1.	Zonificación primaria.....	42
8.4.2.	Zonificación Secundaria: .....	45
8.5.	MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE CORONANGO, PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO. ....	47
8.5.1.	Densidad Habitacional.....	48
8.5.2.	Coeficientes de Suelo COS y CUS.....	49
8.5.3.	Compatibilidad de Uso de Suelo.....	49
8.5.4.	Altura de edificaciones y Niveles.....	49
8.6.	CRITERIOS NORMATIVOS.....	51
8.7.	DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES .....	53
	ANEXO.....	55
I.	PARTICIPACIÓN CIUDADANA.....	56
A.	Etapa: Actos Previos .....	57
B.	Etapa: Elaboración de los Trabajos .....	57
C.	Etapa: Consulta Pública .....	58
II.	LISTADO DE DEFINICIONES .....	60
III.	ÍNDICE DE TABLAS .....	61
IV.	ÍNDICE DE MAPAS .....	61



## 1. INTRODUCCIÓN

La elaboración de este instrumento responde a una iniciativa de H. Ayuntamiento de Coronango ante la necesidad de consolidar las zonas urbanas del territorio municipal, ya que el proceso de urbanización en la Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala, se ha dado de manera exponencial en las últimas décadas, el cual se ve reflejado en el crecimiento en la infraestructura de transporte que ha fortalecido la actividad industrial y comercial, permitiendo una alta participación económica de la zona metropolitana alcanzando en 2020 un PIB de 208.9 mil millones de pesos. Sin embargo, este crecimiento económico que presenta la zona metropolitana no ha sido acompañado por instrumentos de planeación territorial, por lo que existen notables desequilibrios en aspectos territoriales, sociodemográficos e incluso políticos. Se observa que la dinámica económica, política y social se concentra en nodos de influencia como el Municipio de Puebla, San Pedro y San Andrés Cholula, que son los principales Centros Urbanos, los cuales han tenido un importante crecimiento poblacional y una notable expansión territorial; sin embargo, para el caso del municipio Coronango el crecimiento urbano actualmente se encuentra poco regulado en sus áreas de acrecentamiento y consolidación urbana, situación que es importante prever para la planeación del municipio y evitar los conflictos y limitaciones de carácter administrativo y normativo para el desarrollo urbano del municipio. El principal instrumento de planeación urbana con el que cuenta el municipio de Coronango es el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable, su proceso de actualización requiere de un tiempo prolongado para su elaboración y gestión entre los diversos grupos de interés tanto al interior del municipio como fuera; en este sentido y con la finalidad de brindar celeridad a la consolidación urbana de la zona sur-poniente del municipio se formuló el presente Proyecto de Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano sustentable de Coronango para el Cambio de Uso de Suelo para el Polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>; el cual se fundamentó en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y en lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango publicado en el Periódico Oficial del Estado el 08 de junio del 2018.

Lo anterior con la finalidad de brindar congruencia a la estructura urbana existente en la zona sur-poniente del municipio y para continuar con la consolidación urbana existente aprovechando sus potencialidades en términos comerciales e industriales de la zona, por lo que se convierte en un espacio atractivo para la inversión en desarrollos habitacionales que impulsen la reactivación económica para el municipio de Coronango haciéndolo competitivo en la zona. Como se podrá observar a lo largo del proyecto de cambio de uso de suelo, el polígono se ubica en una zona de crecimiento habitacional ligado al polo de atracción comercial e industrial del Parque FINSA; además, se observa una importante construcción de infraestructura vial y de servicios que permitirán que el municipio de Coronango continúe siendo un centro para el crecimiento habitacional.



## 2. JUSTIFICACIÓN

El H. Ayuntamiento de Coronango a través de la Dirección Desarrollo, se encuentra en proceso de actualizar su instrumento de planeación, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018 (PMDUSC); con la finalidad de establecer políticas que promuevan la urbanización y oportunidades para mejorar la calidad de vida, la prosperidad económica y el bienestar. Sin embargo, el proceso requiere de alinear los objetivos; de los diversos grupos de interés que tienen en el territorio; lo que implica un periodo más largo de tiempo. Es por ello que el actual gobierno municipal decidió construir un instrumento de planeación urbana contemplado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, con la finalidad de establecer a través de este instrumento mayor congruencia y compatibilidad entre los usos de suelo y la dinámica urbana que se desarrolla desde hace 7 años al interior del municipio.

A través de este instrumento el gobierno municipal de Coronango busca aprovechar los beneficios de la urbanización en zona y, al mismo tiempo, responder a sus dificultades normativas y administrativas que actualmente contiene el Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018, con esto se espera lograr mejores resultados en el aprovechamiento y ocupación del suelo, ayudando a armonizar las políticas de uso de suelo que afectan a esta zona urbanas y, en segundo lugar, desarrollando un entorno institucional propicio, normativo y administrativo que promueva la urbanización a través de la ocupación del espacio físico; conectando las zonas urbanas, periurbanas y rurales; y prestando asistencia al gobierno municipal para que hagan frente a dificultades tales como la integración urbana de la zona.

En un contexto donde el instrumento de planeación urbana vigente para Coronango se encuentra desarticulado de su realidad económica y territorial, resulta imperativo una actualización integral. Las normativas y la zonificación actuales, al ser obsoletas, no logran regular la complejidad del territorio, lo que subraya la necesidad de un nuevo plan que se alinee con las políticas de ordenamiento territorial más recientes.

La actualización es crucial para incorporar suelo urbano que satisfaga las crecientes demandas de vivienda, equipamiento urbano y espacios públicos. Un predio de 475,775 m<sup>2</sup> se ha identificado para un cambio de uso de suelo o la modificación parcial de una zona debido a la existencia de infraestructura y servicios instalados en sus proximidades, así como por la disponibilidad de suelo continuo a las zonas ya urbanizadas.

Este cambio se justifica plenamente al fomentar la consolidación urbana, lo que optimiza el uso del suelo de manera racional y evita la dispersión de la mancha urbana. Además, esta medida permitirá atender de manera proactiva las demandas futuras de la población, asegurando un desarrollo urbano más eficiente y sostenible. La propuesta se fundamenta en un marco normativo que permite la actualización de estos instrumentos de planeación, garantizando que el nuevo plan cumpla con los criterios mínimos establecidos en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

Mediante sesión de Cabildo, en la segunda sesión ordinaria y pública de cabildo 2024, del Honorable Ayuntamiento Municipal de Coronango, Puebla, efectuada el 14 de febrero del mismo año, en el décimo punto del orden del día, el cual se cita respecto al "*polígono ubicado en*



Prolongación calle Morelos s/n, entre Camino a Santa Barbara y Calle 3 de Mayo Barrio Cuapilco de este municipio de Coronango, estado de Puebla, que actualmente cuenta con uso de suelo agrícola. En el cual se contempla construir el proyecto denominado "Paseo Volcanes", con una superficie de 195,355.94 m<sup>2</sup> y una zona de posible crecimiento que contempla 475,775.41 m<sup>2</sup>, en este sentido me permito solicitar muy amablemente llevar a cabo los trabajos para el proceso de Cambio de Uso de Suelo; a través de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano", con ello mediante resolución de cabildo se aprueba "iniciar el procedimiento que marca la ley en materia de desarrollo urbano con respecto al programa parcial de desarrollo urbano y una vez agotado este, determine la autoridad estatal mediante el dictamen de congruencia que emita si es procedente el cambio de uso de suelo que solicitan para llevar a cabo el desarrollo inmobiliario urbano", con ello se inician los trabajos que permitirán la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango. 2018, para el cambio de uso de suelo de un polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del municipio de Coronango.





El proyecto de Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, 2018, es un documento técnico exhaustivo que evalúa la viabilidad de un predio en relación con su entorno. Para justificar su compatibilidad, el proyecto analiza de manera detallada diversos aspectos, como el uso y ocupación del suelo, la vialidad, el equipamiento y los servicios públicos en una radio de 500 metros. Además, se evalúan los posibles impactos en la infraestructura ya existente, incluyendo las redes viales, hidráulicas y sanitarias, así como en la estructura social, la economía local y la imagen urbana. Todo este análisis tiene como objetivo principal asegurar que cualquier desarrollo sea sostenible y genere beneficios tangibles para la población.

Este análisis busca, en primer lugar, determinar si el proyecto se alinea con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, 2018. Además, tiene como propósito actualizar las estrategias, políticas y normas de desarrollo urbano aplicables al predio, de manera que respondan a la nueva realidad urbana de la zona y regulen las futuras actividades económicas. Con esto, se busca contribuir al ordenamiento del territorio, armonizarlo con su entorno regional y brindar mayores oportunidades para la inversión, la educación, la cultura y el desarrollo social.

## 3. OBJETIVOS

### 3.1. OBJETIVO GENERAL

Analizar y evaluar el entorno urbano-ambiental de la zona, para determinar la factibilidad de cambiar el uso de suelo del polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, el cual se ubica en prolongación calle Morelos sin número, entre camino Santa Barbara y calle 3 de mayo, barrio de Cuapilco.

Esto para establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación de los impactos negativos generados por los procesos de urbanización para vivienda, equipamiento urbano y servicios.

#### 3.1.1. Objetivos Específicos

- Identificar la tendencia de ocupación de las zonas, contra lo indicado en el instrumento de regulación urbana municipal.
- Analizar la viabilidad del cambio de uso de suelo con base en el entorno que prevalece.



## 4. ELEMENTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTUDIO

El presente proyecto se concibe como un instrumento de planeación urbana que tiene como principal objetivo guiar el desarrollo y ordenamiento territorial del predio. Para ello, se establece un marco de coordinación institucional entre el Ayuntamiento de Coronango, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, y el Gobierno del Estado, mediante la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial. Ambas dependencias serán responsables de operar y supervisar el cumplimiento del proyecto, de acuerdo con sus facultades.

Este instrumento de planeación no solo busca regular el territorio, sino también atraer la inversión privada y pública que impulse el desarrollo económico de Coronango, aprovechando la infraestructura existente y las potencialidades de la zona. El estudio se alinea con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018, adoptando sus políticas y estrategias para el uso de suelo habitacional y mixto a corto, mediano y largo plazo. De esta manera, se garantiza la provisión de bienes y servicios esenciales para los futuros habitantes. El proyecto, bajo un enfoque de sustentabilidad, promueve la continuidad de la estructura urbana actual y la integración de actividades comerciales y de servicios que mejoren la competitividad del territorio.

El municipio de Coronango se enfrenta a una organización territorial fragmentada y expansiva. Esta situación se debe a la presión de los polos de desarrollo industrial y a la escasa reserva de suelo en los centros de población, que ya cuentan con servicios e infraestructura, pero no pueden satisfacer las crecientes necesidades de vivienda y equipamiento. La falta de una red vial integrada agrava el problema, limitando el crecimiento ordenado y la conexión entre las diferentes zonas del municipio.

Esta situación genera una tensión entre los centros de población y las periferias urbanas, que se ven afectadas por una urbanización dispersa. Los resultados de este modelo de ocupación insostenible del territorio son claros:

- Abandono o subutilización de zonas que ya cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios.
- Inequidad en el acceso a los beneficios de la urbanización
- Desarrollos inmobiliarios alejados de las áreas con mayor dinamismo.
- Asentamientos irregulares en las zonas periféricas.
- Altos costos de urbanización para la administración municipal

El enfoque del proyecto, busca consolidar el crecimiento urbano mediante el aprovechamiento de la infraestructura instalada y disponibilidad de los servicios, sin que ello conlleve urbanizar suelo no urbanizable. Para ello, se propone aprovechar los recursos locales, productivos y de equipamiento existentes en la zona, sin dejar de considerar las ventajas que presentan las zonas de estudio. Esto implica la adopción de criterios y un ordenamiento territorial que guíen y configuren el crecimiento de la zona, mejorando las condiciones de la infraestructura creada en beneficio de la población local y su área de influencia. En este sentido, el proyecto se convertirá en un instrumento que permitirá al gobierno regular y controlar el aprovechamiento del territorial del predio asegurando que el desarrollo urbano sea congruente con las características y necesidades de la zona.



## 4.1. METODOLOGÍA

La metodología de este proyecto se planteó considerando el marco jurídico conforme a los artículos 50, 51, 54 y 55 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, siguiendo cada una de sus etapas para la modificación de instrumentos de planeación municipal.

Esta descripción resume el procedimiento para la formulación de programas de desarrollo urbano según el Artículo 54 de la citada ley, destacando los pasos esenciales para su elaboración, consulta pública y aprobación.

*Tabla 1 Etapas para la Formulación y Modificación de Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU)*

Etapa	Acción Principal	Participantes / Responsables	Propósito Fundamental
I. Asesoría y Congruencia Inicial	Solicitud y provisión de asesoría sobre el anteproyecto.	Responsables del Programa Municipal y la SMADSOT	Asegurar la congruencia del programa regional/municipal con el programa estatal de desarrollo urbano.
II. Opinión de Órganos Colegiados	Remisión del anteproyecto para obtener una validación y dictamen técnico-político.	Dependencia formuladora y el Órgano Colegiado "Consejo Municipal de Desarrollo Urbano"	Obtener la opinión técnica o consultiva sobre el contenido del anteproyecto antes de la difusión pública.
III. Consulta Pública y Difusión Amplia	Publicación, difusión amplia del anteproyecto y convocatoria para audiencias.	Dependencia formuladora y el público en general e interesados.	Informar a la ciudadanía y convocar a la participación ciudadana para recibir comentarios formales.
IV. Audiencias Públicas y Comentarios	Presentación de observaciones y comentarios por escrito al anteproyecto.	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, particulares e interesados.	Recoger formalmente las observaciones y propuestas de la sociedad civil y los cuerpos colegiados.
V. Integración y Respuesta a Comentarios	Análisis, clasificación, incorporación o fundamentación de las observaciones recibidas.	Ayuntamiento y Dirección formuladora	Ajustar el anteproyecto con base en las opiniones válidas y garantizar la transparencia del proceso.
VI. (Continuación del Proceso)	Exhibición del resultado de la integración (comentarios y respuestas).	Dirección formuladora e Interesados.	Permitir la consulta pública de los cambios y respuestas, asegurando el debido proceso por 5 días hábiles improrrogables.
V.- Formulación y Dictamen Final	Elaboración del Proyecto Final del Instrumento de Planeación Urbana	Dirección formuladora e Interesados.	El Ayuntamiento formulará el proyecto definitivo con base en todo el proceso de consulta pública.

Este proyecto se presenta al ejecutivo estatal para que emita el dictamen correspondiente, el cual también debe incluir los mecanismos e instrumentos específicos para su ejecución, seguimiento, evaluación y, en su caso, modificación.



## 4.2.DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

Coronango mantiene una relación estrecha con la zona metropolitana Puebla-Tlaxcala. Esta es una amplia región urbana que ha surgido como resultado de la conurbación de varios municipios. Estos municipios están ubicados tanto en la zona centro-poniente del estado de Puebla, así como en el sur del estado de Tlaxcala, creando un área interconectada que comparten dinámicas sociales, económicas y de infraestructura.

La conexión vial principal que establece una relación funcional entre municipios a nivel intermunicipal con Coronango es la carretera federal libre México-Puebla, también conocida como Avenida Forjadores. Esta importante arteria permite el acceso a la cabecera municipal, atravesando localidades clave como Santa Bárbara Almoloya en el municipio de San Pedro Cholula antes de llegar a los poblados de Santa María Coronango, San Martín Zoquiapan y San Antonio Mihuacán.

El municipio de Coronango se encuentra ubicado entre los paralelos 19° 06' y 19° 10' de latitud norte y los meridianos 98° 15' y 98° 20' de longitud oeste. Su altitud varía entre los 2.180 y 2.200 metros sobre el nivel del mar. Limita al norte con el municipio de San Miguel Xoxtla y el estado de Tlaxcala; al este con Tlaxcala y Cuautlancingo; al sur con Cuautlancingo, San Pedro Cholula y Juan C. Bonilla; y al oeste con Juan C. Bonilla, Tlaltenango y San Miguel Xoxtla.

En los últimos 10 años, la relación funcional de Coronango con la ciudad de Puebla ha facilitado el establecimiento de una política de descentralización de actividades productivas. Bajo este esquema de planeación regional, el desarrollo urbano de Coronango se ha consolidado como asentamiento que provee tanto lugares de trabajo, así como los servicios necesarios para la vivienda, destacando en la prestación de servicios comerciales e industriales en su zona norte.

### 4.2.1. Localización del polígono a evaluar.

De acuerdo con los datos del Censo de Población de 2020, el municipio de Coronango alberga una población total de 46.836 habitantes, lo que se traduce en una notable densidad de 1.274,8 habitantes por kilómetro cuadrado. Este crecimiento poblacional se refleja en el registro de 11,231 viviendas particulares habitadas. La cabecera municipal es Santa María Coronango concentrando una población de 14,859 habitantes y ubicada estratégicamente en las coordenadas 19°07'56"N 98°18'25"O. Además, la estructura administrativa del municipio se complementa con las importantes Juntas Auxiliares de San Francisco Ocotlán, San Antonio Mihuacán y San Martín Zoquiapan, que contribuyen a la dinámica social y económica de la región.

El predio que nos ocupa, con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, se localiza en la prolongación de la calle Morelos sin número. Específicamente, se encuentra entre el camino a Santa Bárbara y la calle 3 de Mayo, en el barrio de Cuapilco, dentro del municipio de Coronango, en su trazo inicial, de este polígono, colinda al norte con la calle Tres de Mayo, para luego quebrar en cinco tramos hacia la calle Cinco de Mayo Sur y una calle sin nombre. Al poniente, limita en cuatro tramos con otra calle sin nombre hasta encontrarse al oriente con una vialidad principal, el Camino a Santa Bárbara. Aunque ninguna de las vialidades está pavimentada, el Camino a



Santa Bárbara y la calle Cinco de Mayo Sur son los principales accesos al predio, ofreciendo una buena conexión con el centro del municipio.

#### 4.2.2. Delimitación del Polígono de Análisis

Para la definición del Polígono de Estudio esta área se tomó en cuenta las posibles desplazamientos e interacciones que los posibles usuarios tuvieran con el entorno de su ubicación; así como los tiempos aproximados que una persona usualmente invierte para encontrar servicios y comercio.

En este estudio se propone un cambio de uso de suelo para un terreno de 475,775.41 m<sup>2</sup>. El objetivo principal es analizar la función del terreno y su impacto en la zona circundante, por lo que se ha definido una radio de análisis de 500 metros alrededor del predio. Dentro de esta área de influencia, se recopilará información detallada sobre la infraestructura y los servicios existentes, incluyendo:

- Población y vivienda: Densidad de población y vivienda.
- Servicios urbanos: Disponibilidad de servicios básicos como agua, electricidad y drenaje.
- Equipamiento: Ubicación de escuelas, áreas verdes, comercios y lugares de esparcimiento y recreación.

Además, se realizará un levantamiento de campo para actualizar los usos de suelo actuales y asegurar que la propuesta de cambio sea coherente con la realidad del entorno.

Para determinar la radio de impacto del predio, se trazó un círculo de 1,000 metros desde la poligonal de la propiedad. Posteriormente, este polígono de impacto se delimitó con mayor precisión utilizando rasgos geográficos y vialidades clave, como calles, caminos, barrancas y cuerpos de agua.

En consecuencia, se establece la siguiente delimitación del polígono de análisis, en el lindero Norte en 1759.838 metros con Vialidad Reforma Oriente, al Oriente en 1,199.128 metros con límites del municipio de Cuautlancingo, al Sur en 579 metros con límites del municipio de Juan C. Bonilla, continua en 1,601.316 metros con límites del municipio de San Pedro Cholula, al Poniente en 353.377 m con vialidad Baja California Sur, continua en 1,186.240 metros con Calle 5 de Mayo-Sur, obteniéndose un Polígono con una superficie de 2,680,914.22 m<sup>2</sup>, mismo que será denominado como Polígono de Análisis

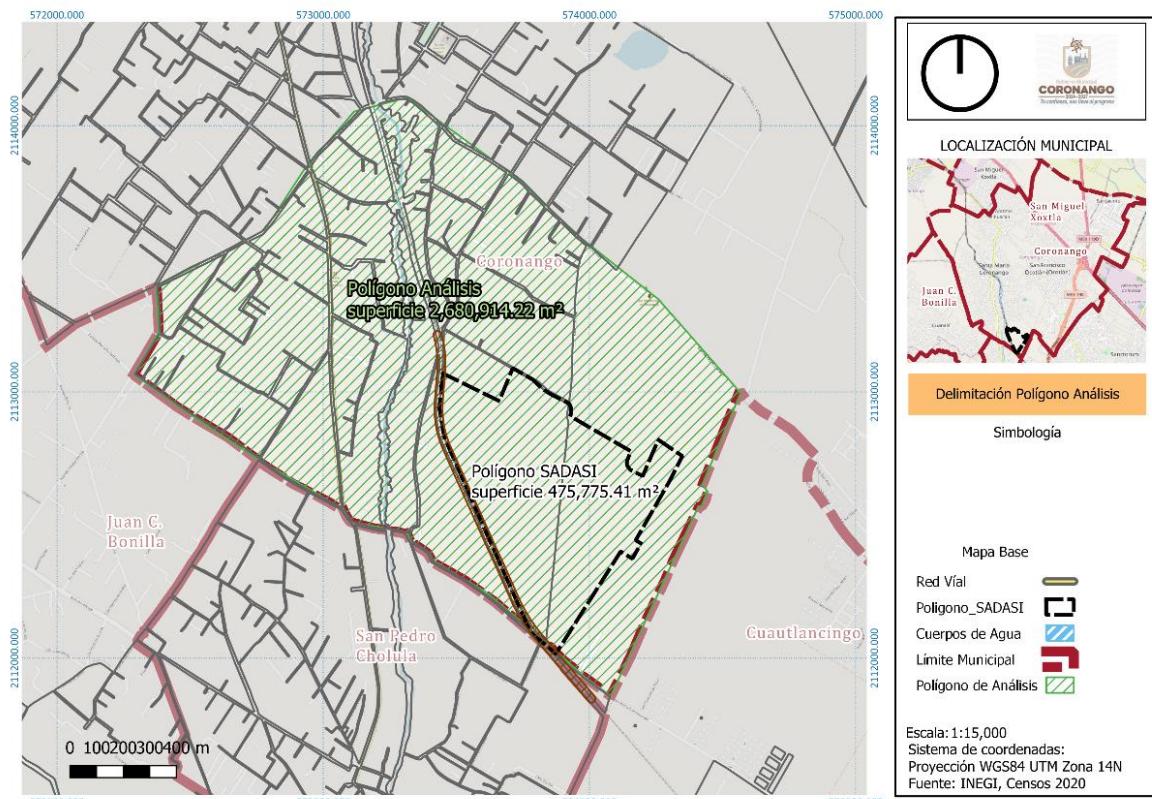
Con el objetivo de integrar información geoestadística precisa, se desarrolló una coincidencia con los AGEBS (Áreas Geoestadísticas Básicas). Finalmente, se ajustó el área de estudio para que no excediera los límites municipales, dado que el impacto del proyecto se circumscribe exclusivamente al territorio municipal.

En el periodo comprendido entre 2015 y 2025, la población del municipio de Coronango ha experimentado un aumento constante y sostenido. Se estima que esta tendencia de crecimiento continúa, con proyecciones que indican un incremento significativo para el año 2025.



El estudio de una década (10 años) proporciona una perspectiva sólida y completa sobre las tendencias de crecimiento de la población. Esto permite identificar patrones sostenidos en lugar de fluctuaciones a corto plazo, lo que es esencial para la toma de decisiones informadas.

Al incluir datos tanto históricos como proyectados, el estudio no solo documenta lo que ha sucedido, sino que también ofrece una base sólida para anticipar las necesidades futuras. Esto es crucial para la planificación urbana, la gestión de servicios públicos (como agua y saneamiento), y la asignación de recursos.





#### 4.2.3. Contenido del Instrumento

El Contenido temático se deriva del artículo 50 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (LOTDUEP), se integran en el siguiente recuadro a continuación:

*Tabla 2 Contenido Temático*

Etapas	Fracciones	Descripción de contenido
<b>I. Marco Jerárquico y Legal</b>	I, II	Se define la referencia superior y el mandato legal del programa (de qué plan deriva y cuáles son sus objetivos), estableciendo el "por qué" y el "para qué" de su existencia.
<b>II. Diagnóstico Territorial</b>	III, IV, V	Se fija el alcance espacial (delimitación) y se realiza un análisis de la realidad, identificando el estado actual, los aprovechamientos predominantes, los problemas y los regímenes de tenencia del suelo.
<b>III. Regulación y Estrategia</b>	VI, VII	Con base en el diagnóstico, se establece la respuesta normativa a través de la zonificación secundaria y la definición de normas y criterios técnicos específicos para el área.
<b>IV. Ejecución y Financiamiento</b>	VIII, IX	Se traduce la estrategia en acciones concretas, definiendo la programación de obras y servicios, sus etapas, y los mecanismos de financiamiento y adquisición de inmuebles necesarios (incluyendo estímulos).
<b>V. Gestión y Control</b>	X, XI	Se finaliza estableciendo el marco de operación, detallando las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y usuarios, así como las medidas e instrumentos de gestión para asegurar la correcta y vigilada ejecución del programa.

Basada en las 5 puntos temáticos clave que se deriva de la Ley de Ordenamiento Territorial, representa el procedimiento esencial para garantizar la coherencia técnica y legal del desarrollo urbano en Puebla. Esta secuencia lógica permite a los planeadores y urbanistas a transitar rigurosamente desde la justificación jerárquica y el diagnóstico exhaustivo del territorio (analizando problemas y tenencia de suelo), hasta la definición de una estrategia normativa clara mediante la zonificación secundaria.



## 5. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO

### 5.1. MARCO JURÍDICO

#### 5.1.1. Marco Federal

Un cambio crucial se produjo con la Nueva Agenda Urbana, aprobada en 2016, este enfoque global ha influido en la creación de un marco legal actualizado en México, con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) de 2016. El objetivo central de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) es establecer la concurrencia y coordinación de las tres órdenes de gobierno (Federación, estados y municipios) para la planeación y regulación del territorio nacional. Sus propósitos clave se centran en el bienestar social: garantizar el Derecho a la Ciudad —asegurando vivienda, servicios e infraestructura de calidad para todos en condiciones de igualdad— y promover un desarrollo territorial equilibrado, racional y armónico. Además, la ley impulsa la sustentabilidad y resiliencia, promoviendo el uso racional de los recursos naturales y la adaptación ante los riesgos naturales y el cambio climático.

La relevancia de la LGAHOTDU reside en su posición como el instrumento jurídico de mayor jerarquía en la materia, dictando las bases para toda la planificación territorial del país. Esta ley es fundamental porque fija los Principios Rectores esenciales (como el Derecho a la Ciudad, la Equidad y la Resiliencia), clarifica las competencias de las autoridades y regula el uso del suelo para controlar el crecimiento, la conservación y el mejoramiento de los centros de población. Asimismo, la LGAHOTDU integra una perspectiva social al exigir la participación ciudadana y proteger el espacio público, elementos cruciales para la convivencia y la calidad de vida urbana.

#### 5.1.2. Marco Estatal

##### **Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Puebla.**

Artículos: 1; 2; 3; 5; 6; 7; 8, fracciones I, II, III, VII, VIII y IX; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17, 18 y 43

Objetivo: Establecer las normas y principios fundamentales para llevar a cabo la planeación del desarrollo económico, social, político y cultural en el Estado de Puebla. También, fija los lineamientos para la integración y operación del Sistema Estatal de Planeación Democrática.

Importancia: Es la ley que dota de rumbo y coherencia a toda la administración pública estatal y municipal. Su principal producto es el Plan Estatal de Desarrollo (PED), que define las prioridades, objetivos y estrategias a largo plazo. Garantizar que los recursos se utilicen de manera eficiente, orientados a metas previamente definidas, buscando el desarrollo integral y equilibrado de la población.



### **Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.**

Artículos: 1; 2; 4; 5; 7; 8; 16, Fracción I; 22, fracción VI; 23, 26; 30; 31, fracción III; 34 39; 47; 75; 76; 77, y 78

Objetivo: Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y regular los asentamientos humanos y los centros de población. Busca la planeación, regulación y gestión territorial con base en los principios de sustentabilidad, derechos humanos y participación social.

Importancia: Es crucial porque controla cómo y dónde se crece la ciudad (urbanización) y qué uso se le da al suelo (residencial, industrial, ecológico). Su aplicación correcta:

- Previene riesgos: Evita asentamientos en zonas peligrosas o áreas de valor ambiental.
- Asegura servicios: Garantiza que el crecimiento urbano vaya acompañado de la dotación de infraestructura (agua, luz, drenaje).
- Protege el ambiente: Regula la conservación y protección del patrimonio natural y cultural.

### **Ley Orgánica Municipal.**

Artículos: 1; 78, fracciones IV, VI XXXIX, XL, XLI, XLII, XLIII, XLV, incisos a), b), c), d), e), f), g) y h), XLVII, incisos a), b), c) y d), LIII, LX y LI; 44, 78 BIS; 91, fracción LXI; 188, 189, 191, y 204 fracciones II, III, IV y VII.

Objetivo: Regular la organización política y administrativa de los Municipios del Estado de Puebla. Establece la estructura, las facultades y las obligaciones del Ayuntamiento (Presidente Municipal, Regidores y Síndico).

Importancia: Es la ley que hace posible el municipio libre, dotándolo de autonomía en su gestión. Es el marco para:

- Prestación de servicios públicos: Definir las responsabilidades municipales esenciales (agua potable, alumbrado, limpia, seguridad pública).
- Administración de recursos: Fija las reglas para que el Ayuntamiento administre libremente su hacienda y patrimonio.
- Participación Ciudadana: Establece los mecanismos para asegurar la participación vecinal y social en la toma de decisiones y la vigilancia del gobierno local.

### **Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla**

Artículos: 2, 3, 4, fracción II, 5, 12 fracciones I, II, III, VI y VII y 13.

El objetivo primordial de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla es regular, controlar y vigilar todas las actividades relacionadas con el desarrollo del suelo, incluyendo la división de predios, la creación de fraccionamientos y los desarrollos en régimen de condominio. Esta normativa busca garantizar que el crecimiento de los centros de población se realice de manera ordenada y planificada, bajo la rectoría del interés



público. Al establecer los requisitos técnicos y legales, la Ley obliga a los desarrolladores a dotar a los nuevos asentamientos de la infraestructura urbana esencial (agua potable, drenaje, electrificación), así como a destinar áreas para servicios, equipamiento urbano y espacios verdes para el beneficio colectivo.

La importancia de esta Ley radica en que funge como un instrumento clave para el desarrollo urbano sostenible y la mejora de la calidad de vida de los habitantes de los 217 municipios del Estado de Puebla. Al asegurar la dotación de servicios básicos y áreas comunes, previene el crecimiento irregular y la formación de asentamientos carentes de las condiciones mínimas de habitabilidad, proporcionando así seguridad jurídica a los adquirentes de lotes. Además, al definir las competencias y los mecanismos de autorización y supervisión, la Ley permite a las autoridades ejercer un control efectivo sobre el mercado inmobiliario, asegurando que la expansión urbana cumpla con las políticas de ordenamiento territorial y contribuya a un entorno funcional y equitativo.

## 5.2. MARCO NORMATIVO DE PLANEACIÓN.

A nivel nacional, la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) 2020-2040 y el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2021-2024 buscan transformar la forma en que México se organiza. La ENOT ofrece una visión a largo plazo para corregir desequilibrios territoriales y frenar el crecimiento desordenado, mientras que el PNOTDU es la herramienta a corto plazo que concreta estos objetivos a través de acciones prioritarias. Ambos instrumentos definen el "qué" y el "cómo" para lograr un desarrollo territorial más justo.

### 5.2.1. MARCO NACIONAL

A continuación, se presenta una síntesis de las leyes y programas relevantes, destacando su objetivo e importancia en el marco de la planeación del desarrollo a nivel nacional, estatal y metropolitano en México, vigentes, las cuales conforman el marco de Normativo de Planeación

- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2019-2024
- ESTRATEGIA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (ENOT)
- PROGRAMA NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 2021-2024
- PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2019-2024
- POLÍTICA NACIONAL DE SUELO

Estos instrumentos iniciales definieron las políticas, objetivos y estrategias de observancia para todo el territorio federal, en consecuencia, se actualizaron y desarrollaron nuevos instrumentos de planeación y ordenamiento territorial en niveles inferiores. Estos nuevos instrumentos tienen la obligación de retomar la política federal e integrarla en sus esquemas, determinando a su vez las políticas específicas para cada entidad. De esta manera, se establece un marco normativo de planeación y ordenamiento territorial coherente a nivel estatal y metropolitano.



## 5.2.2. MARCO ESTATAL

### PLAN ESTATAL DE DESARROLLO PUEBLA 2019-2024

Objetivo: Es el instrumento que rige la acción del gobierno estatal, alineado con el Plan Nacional de Desarrollo. Busca promover el desarrollo económico, social y ambiental de Puebla a través de ejes estratégicos como la seguridad, el desarrollo económico, la reducción de desigualdades y un gobierno honesto y eficiente.

### PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE PUEBLA 2024

Objetivo: Regular y planificar el uso del suelo y el desarrollo de los asentamientos humanos en el territorio estatal. Busca orientar el crecimiento de las ciudades, proteger las áreas de valor ambiental y asegurar la provisión de infraestructura y servicios de manera ordenada.

### PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL ESTADO DE PUEBLA 2025

Objetivo: Regular el uso del suelo en todo el territorio estatal con base en criterios ambientales. Su finalidad es asegurar la protección, conservación y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, definiendo qué actividades son compatibles con la aptitud de cada zona.

## 5.2.3. MARCO METROPOLITANO

### PROGRAMA METROPOLITANO PUEBLA-TLAXCALA 2023

Objetivo: Coordinar la planeación y gestión del desarrollo en la Zona Metropolitana Interestatal Puebla-Tlaxcala, la cuarta más grande del país. Aborda temas de movilidad, medio ambiente, desarrollo urbano y servicios públicos que trascienden los límites municipales y estatales.

Importancia: La coordinación metropolitana es esencial para resolver problemas complejos que un solo municipio no puede afrontar. Este programa es vital para impulsar proyectos estratégicos de gran escala, como sistemas de transporte integrado y la gestión de cuencas hidrológicas, mejorando la competitividad y la calidad de vida en toda la metrópoli.

Su aplicación directa corresponde a la Actualización del instrumento de Planeación Urbana y de Ordenamiento territorial, en el cual se contempla como parte de sus estrategias a corto plazo la Actualización del instrumento de planeación urbana del municipio de Coronango.

## 5.2.4. MARCO MUNICIPAL

### EL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO (PMD) DE CORONANGO 2024-2027

Objetivo: El Plan Municipal de Desarrollo (PMD) de Coronango 2024-2027 tiene como objetivo transformar el municipio en un modelo de progreso, inclusión y sostenibilidad, mediante la alineación de todas las políticas públicas a la visión del humanismo mexicano; esto se logra al establecer las bases para una gestión que garantice la seguridad y gobernabilidad, proteja el patrimonio de los habitantes y promueva el bienestar social, superando las carencias y asegurando los derechos de la niñez y las mujeres.



## EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE (PMDUS) DE CORONANGO 2018.

**Objetivo:** El objetivo central del PMDUS de Coronango fue lograr la sustentabilidad del desarrollo a través del aprovechamiento equilibrado del territorio municipal, vinculando sus vocaciones y aptitudes con la redistribución de la población, de manera que se maximice el potencial del suelo sin comprometer su conservación a largo plazo, implementando así un modelo de intervención integral, incluyente y sustentable que concentre la oferta de servicios en función de la jerarquía de los espacios urbanos.

**Importancia:** La importancia de este programa, que actualizó una versión previa de 2008, residió en ser el instrumento legal fundamental para el ordenamiento territorial de Coronango, proporcionando certeza jurídica a la administración y a los sectores clave (industrial, inmobiliario, agrícola) sobre la optimización de los usos del suelo, la vivienda, y el desarrollo de infraestructura (como electrificación y pavimentación), siendo indispensable para guiar una estrategia de desarrollo ordenada que beneficie a la población ante las dinámicas de crecimiento de la zona metropolitana de Puebla.

A pesar de la existencia de un marco normativo actualizado en el Estado de Puebla, el municipio de Coronango sigue utilizando su Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable del 2018. Este instrumento representa un atraso de más de 14 años considerando la falta de alineación con la ENOT, el PNOTDU y el PMPT genera una desconexión institucional que impide aprovechar los beneficios de una planificación sustentable y compacta.

Es fundamental reconocer el crecimiento natural de los centros de población, lo que inevitablemente genera una demanda creciente de suelo urbano apto. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable (PMDUS), con sus horizontes de planeación ya superados, requiere una acción correctiva.

La solución es la Actualización del PMDUS, la cual debe armonizar con las nuevas políticas federales y estatales. Paralelamente, es necesario desarrollar Programas Parciales para zonas específicas, enfocados únicamente en optimizar su estructura, densidades, corredores y movilidad urbana. Esta situación justifica la Modificación Parcial del PMDU para permitir un cambio de uso de suelo en un predio de 475,775 m<sup>2</sup>.



## 6. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL Y FISICO

### 6.1. MEDIO NATURAL

#### 6.1.1. Clima y precipitación

El municipio de Coronango se ubica dentro de la zona de climas templados del valle de Puebla, predomina el clima templado subhúmedo con lluvias en verano C(W2) (W). La temperatura media anual se encuentra entre 16 y 18 °C; la temperatura del mes más frío está entre -3 y 18° C. Se estima que las precipitaciones más abundantes que se registran, se producen por la acción de los vientos alisios combinados con fenómenos de convección local; la mayor precipitación pluvial es de 800-1,000 mm y se presenta en los meses más calurosos de abril, mayo y junio. En la Estación termo pluviométrica de Coronango, se registra un promedio de 866 milímetros de lluvia anual.

#### 6.1.2. Hidrología

El Municipio es parte de la Región Hidrológica del Río Balsas se ubica en la parte Occidental de la Cuenca Alta del Atoyac, ésta es una de las más importantes del Estado, y tiene su nacimiento cerca del límite de los Estados de México y Puebla, en la vertiente Oriental de la Sierra Nevada. Así mismo, pertenece a la Subcuenca del Río Nexapa. El río Prieto baña la porción Occidental que proviene de la sierra y son tributarios del Atoyac, cruzando el territorio en dirección Poniente-Sur hasta salir del municipio; destacan varios canales de riego que atraviesan al norte y se unen al Río Atoyac actualmente funcionando como el Tlapalac. Por último, existen varios manantiales en la ribera del Río Prieto el Axoyocaxtla, Almoloca de Tlaltenango y Agua Santa.

Las corrientes subterráneas provenientes de los deshielos se localizan a profundidades entre los 3 a 15 metros, lo que ha originado que la población se siga abasteciendo de pozos artesianos que implican un manejo inadecuado del recurso. De acuerdo con la composición de los suelos estos dejan infiltrar el agua a grandes profundidades, representando una recarga acuífera que permite obtener el recurso hidrológico durante todo el año. La zona norte se considera con una permeabilidad alta y de la parte central hacia el sur se cuenta con una permeabilidad media. Por lo tanto, la zona se considera Subexplotada.

#### 6.1.3. Geomorfología

En el territorio municipal el relieve no presenta problemas para el desarrollo urbano, ya que tiene rangos topográficos entre el 2 y 15%, por su orientación, conformación y extensión, presenta un ligero declive hacia el suroeste donde cruza el río Prieto, también se cuenta con algunos promontorios, como es el cerro localizado en la localidad de San Francisco Ocotlán, en donde se ubica la iglesia del mismo nombre, otro más lo es el localizado al sur-poniente de esta localidad, que sirve de banco de material.

El municipio contiene áreas homogéneas en rangos pendientes del:



0-2% Adecuada para tramos cortos (100 metros) e inadecuados para tramos largos, existen problemas para el tendido de redes de drenaje lo cual hace que el costo sea elevado.

2.5% Optima ya que no presenta problemas para la construcción de redes de drenaje, vialidades, redes de servicio, construcción y obra civil.

5-15% Adecuados, pero no optimas presenta ligeros problemas para el uso urbano, su costo en la construcción y obra civil, caso particular lo presentan a lo largo del Río Prieto y los promontorios antes mencionados.

Al norte del municipio se localizan los derrames basálticos del cuaternario, Q (*lgeb*), forman parte del volcanismo básico que dio origen a su configuración típica. Esta unidad incluye rocas basálticas de variada textura, que contienen material piroclástico del tamaño de "*Lapilli*". Y al sur se encuentran rocas ígneas extrusivas. Por lo tanto, se concluye que geológicamente el territorio municipal es apto para el desarrollo urbano.

Dentro del territorio municipal se identifican los suelos regosol formados por material suelto que no sea aluvial reciente como dunas, cenizas volcánicas, etc. Su uso vario según su origen es muy pobre en nutrientes; prácticamente infértils, presenta fase gravosa (fragmentos de roca o tepetate menores de 7.5 centímetros de diámetro en el suelo). Estos suelos pueden generar daños que ocasionarían hundimientos, deslizamientos y a partir de esto orientar el crecimiento urbano.

## 6.2.RIESGOS

En este apartado se presenta un análisis de los riesgos naturales, geológicos, sísmicos y antrópicos que influyen en la planeación y desarrollo urbano del Polígono de análisis. La evaluación tiene como objetivo principal identificar las amenazas potenciales para la infraestructura y la población, proporcionando una base sólida para la toma de decisiones preventivas y de gestión territorial.

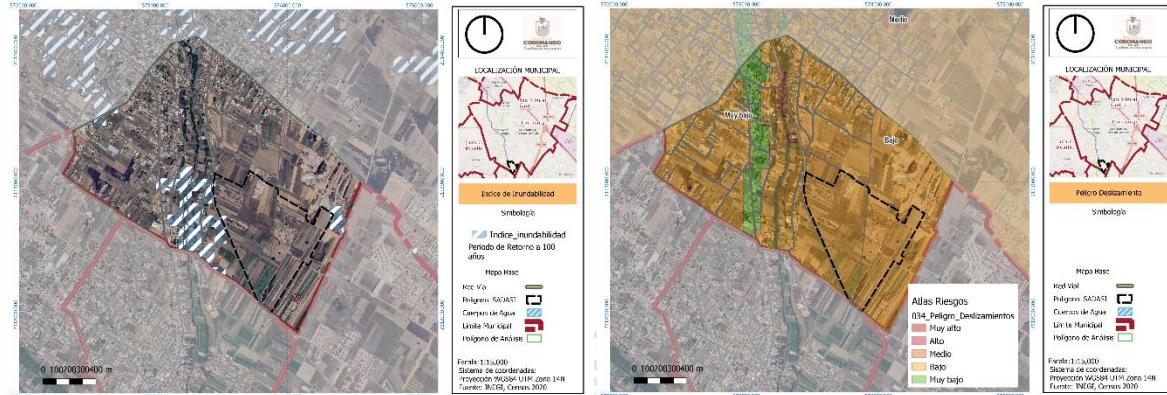
### 6.2.1. Riesgos naturales

El municipio enfrenta una probabilidad ALTA de caída de ceniza, lo que indica que se encuentra en una zona con riesgo de afectación por actividad volcánica. Por otro lado, el índice de inundabilidad es BAJO, lo que significa que las zonas sujetas a inundación ante un período de retorno de 10 a 100 años son limitadas.

### 6.2.2. Riesgos Geológicos y Sísmicos

En cuanto a los riesgos geológicos, la probabilidad de flujos y deslizamientos depende de las propiedades intrínsecas del terreno, como la topografía, la geología, la vegetación y el uso del suelo.

Sismos, el municipio presenta una regionalización sísmica MEDIA, lo que implica una alta probabilidad de sismos capaces de causar daños significativos a la infraestructura y los edificios. Además, no se dispone de datos específicos sobre la presencia de fallas o fracturas geológicas en el área.



Peligro deslizamiento presenta una regionalización que la clasifica como BAJO, derivando en la probabilidad de presentarse reacomodos y colapsos.

### 6.2.3. Otros riesgos

En el municipio no se identifican estaciones, subestaciones eléctricas ni torres de alta tensión. Sin embargo, sí se registra la presencia de vías férreas. Es importante considerar que, según las normativas oficiales mexicanas, se debe respetar un derecho de vía de 15 metros a partir del eje de la vía férrea, un espacio que debe permanecer libre de construcciones y obstáculos para garantizar la seguridad y la adecuada operación ferroviaria.

Según el análisis cartográfico y de riesgo realizado en el polígono, con una superficie de 475.775,41 m<sup>2</sup>, se concluye que está libre de riesgos. Esto se debe a que no existe una probabilidad de que ocurran daños significativos causados por fenómenos perturbadores.

La Dirección de Protección Civil, del Municipio de Coronango, emite Dictamen Técnico de Protección Civil, oficio de fecha 27 de julio del 2025, mediante el cual señala: "emite Dictamen Técnico Favorable Libre de Riesgos toda vez que no existe probabilidad de que se produzca un daño originado por un fenómeno perturbador".

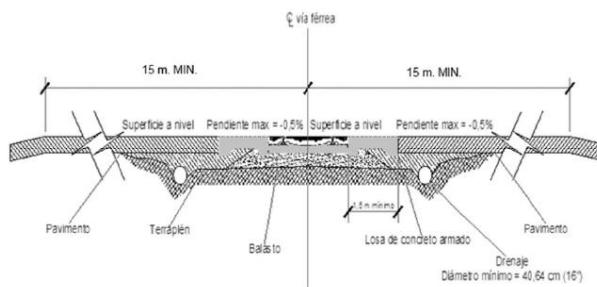


Figura 3. Corte transversal en un cruce a nivel.

Fuente: Norma Oficial Mexicana NOM-050-SCT2-2017, Disposición para la señalización de cruces a nivel de caminos y calles con vías férreas.



## 6.3. ESTRUCTURA URBANA

La traza urbana varía en todo el territorio municipal. En la cabecera municipal, se ha mantenido un diseño reticular que se articula con vialidades radiales. En otras zonas, la traza es radio céntrica, predominando los clústeres habitacionales. En el proceso de conurbación con otros municipios, se presenta una traza urbana particular y mixta, con manzanas reticulares en distintas orientaciones que responden al sistema radial vial intermunicipal con la Ciudad de Puebla, principalmente a través de vías primarias como el Periférico Ecológico y la autopista México-Puebla.

### 6.3.1. Actividades comerciales y de servicios.

Según los datos presentados, la tabla muestra la distribución de establecimientos económicos en un área específica, con las siguientes características:

Comercio al por menor es el sector más predominante, representando casi la mitad (47.4%) de todos los establecimientos, con un total de 54 unidades.

Las industrias manufactureras le siguen en importancia, constituyendo más de una cuarta parte (27.2%) de los establecimientos, con 31 unidades.

Los otros servicios (excluyendo actividades gubernamentales) son la tercera categoría más numerosa, abarcando el 13.2% del total con 15 establecimientos.

Los demás sectores económicos tienen una presencia significativamente menor. Entre ellos, el Comercio al por mayor (2.6%), los Servicios de salud y de asistencia social (4.4%), y los Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas (1.8%) son los que cuentan con más de una unidad.

Varios sectores registran una presencia mínima de solo una unidad cada uno, lo que equivale al 0.9% del total. Estos incluyen Información en medios masivos, Servicios educativos, Servicios inmobiliarios y de alquiler, y Servicios profesionales, científicos y técnicos.

#### ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE SERVICIOS



FUENTE: Análisis con base en datos del DENU 2020



De acuerdo con los datos, el sector económico más prominente es el comercio al por menor, que representa casi la mitad de los establecimientos. Le siguen las industrias manufactureras y otros servicios, mientras que otros sectores como los servicios de salud, comercio al por mayor, y alojamiento temporal tienen una presencia mucho menor. Un grupo de actividades, que incluye a los servicios educativos, inmobiliarios y profesionales, apenas cuenta con una unidad cada una, lo que subraya la fuerte concentración económica en el comercio y la industria manufacturera.

### 6.3.2. Vialidad

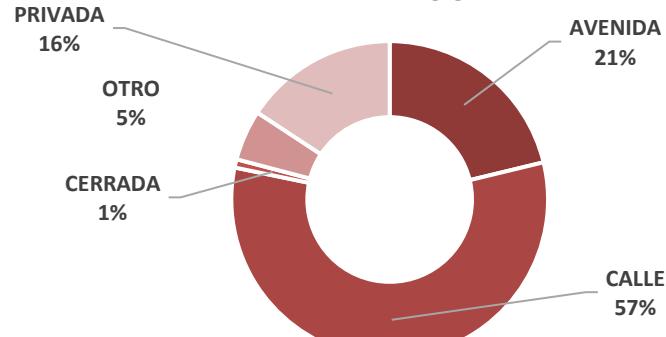
El análisis de este apartado se centra en la distribución y condiciones de la infraestructura vial, clasificándola por su Tipo Vial (Calle, Avenida, Privada, Cerrada y Otro). Los datos revelan la distribución al interior del polígono de análisis una estructura radial y segmentada. El objetivo de este informe es identificar los componentes viales más significativos, establecer la proporción relativa de cada tipo de vía y proporcionar una visión clara de la composición de la red vial.

- Las Calles representan la mayor parte de la infraestructura vial, con 10,135.69 unidades de longitud, lo que constituye el 57% del total. Esto es más de la mitad de toda la longitud del vial registrado.
- Las Avenidas son el segundo tipo vial más extenso, con 3.773,36 unidades de longitud, sumando el 21% del total. La combinación de Calles y Avenidas totaliza el 78% del sistema vial.
- Las vías Privadas constituyen una porción significativa, con 2.798,59 unidades y el 16% del total. Este valor es notable alto, superando a las Avenidas en longitud por una diferencia considerable (aunque no en porcentaje) y siendo casi el doble que el tipo 'OTRO'.
- Vías Menores o Complementarias: El tipo "Otro" (caminos y senderos) representa el 5% de la longitud total (918,30 unidades) y las Cerradas son el tipo vial con menor longitud, sumando apenas 151.32 unidades o el 1% del total.

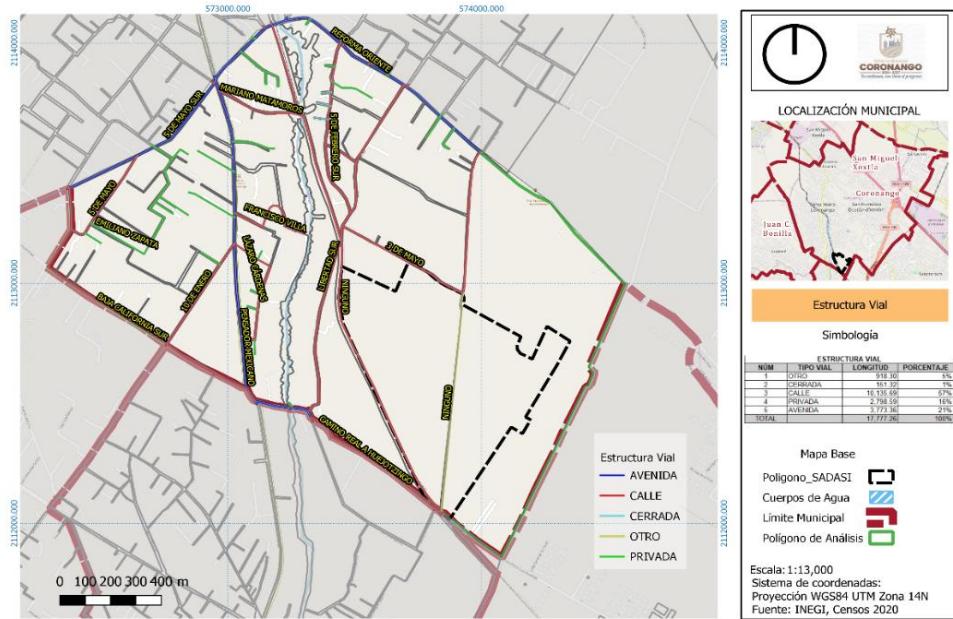
La infraestructura vial está fuertemente concentrada en las Calles (57%), que actúa como la columna vertebral del sistema. Las Avenidas (21%) y las vías Privadas (16%) representan las siguientes categorías más importantes, con una distribución minoritaria para las vías tipo 'Otro' y las Cerradas.



DISTRIBUCIÓN DE VIALIDADES AL INTERIOR DEL POLÍGONO  
DE ANÁLISIS



FUENTE: Análisis Cartográfico con base en datos del Inventario Nacional de Viviendas. 2020



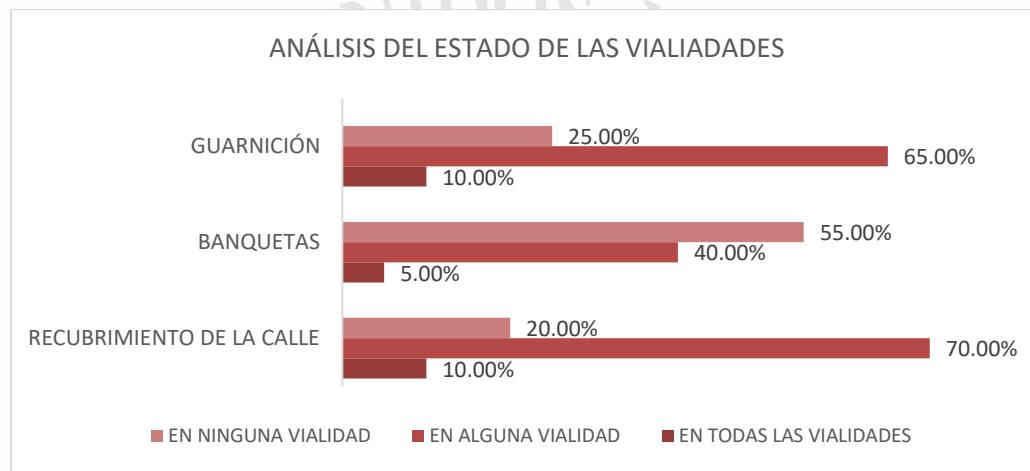
Un análisis detallado de las vialidades revela que solo el 21% cuenta con pavimento o algún tipo de recubrimiento. Un 63% adicional está parcialmente recubierto, lo que resalta la necesidad de obras prioritarias para su pavimentación total y la mejora del material. Además, el 12% de las vialidades carece por completo de recubrimiento, un déficit que requiere atención inmediata para su pavimentación.

En cuanto a la infraestructura peatonal, la situación es crítica. Apenas el 10% de las calles cuenta con banquetas en buenas condiciones, mientras que un 42% las tiene en mal estado, requiriendo una intervención urgente. Lo más preocupante es que el 46% de las vialidades



carecen por completo de banquetas, lo que subraya la necesidad de un programa de obras para cubrir esta deficiencia. En el caso de las guarniciones, el 19% de las calles las presenta, mientras que un 45% carece de ellas, lo que indica que, al igual que las banquetas, esta infraestructura requiere una atención significativa para mejorar la calidad urbana de la zona.

La estructura urbana en la zona de estudio se encuentra en pleno proceso de conformación habitacional. Aunque las vialidades principales son de terracería, se observa un desarrollo mixto con la presencia de viviendas aisladas, así como fraccionamientos multifamiliares y unifamiliares.



FUENTE: Análisis Cartográfico con base en datos del Inventario Nacional de Viviendas. 2020

### 6.3.3. Infraestructura y servicios

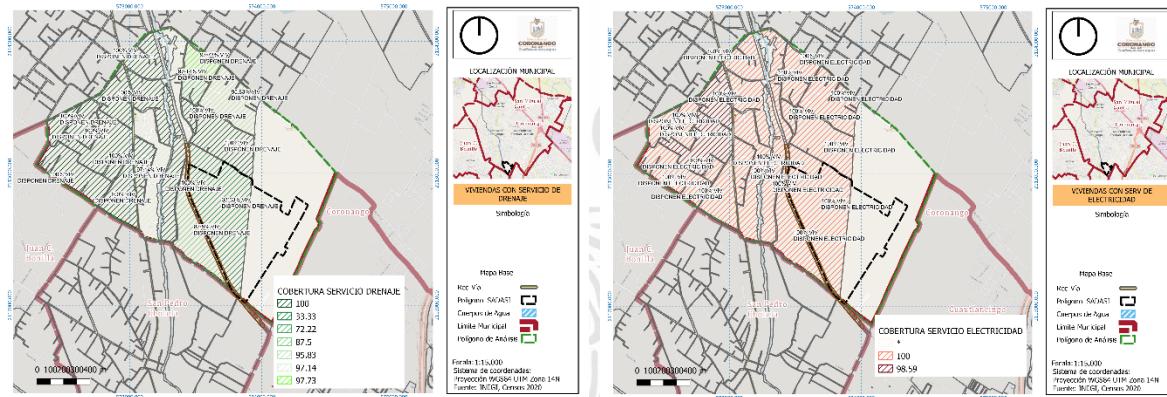
El análisis de los servicios en las viviendas en la zona revela un sólido nivel de infraestructura básica. La gran mayoría de los hogares goza de servicios esenciales, con un notable 87.94% de las viviendas que tienen recubrimiento en el piso. La energía eléctrica alcanza una cobertura aún mayor, llegando a un impresionante 89.71% de los domicilios. Por su parte, el acceso a un sistema de drenaje se sitúa en un 87.14%. Estos datos reflejan que, en general, la comunidad presenta un desarrollo favorable y una alta calidad de vida en términos de servicios habitacionales fundamentales.

Para el caso de la vivienda para el año 2020, la mayoría de las viviendas particulares habitadas contaba con 4 y 3 cuartos, 29.2% y 25.5%, respectivamente, destacan de las viviendas particulares habitadas con 2 y 1 dormitorios, 39.4% y 25.7%, respectivamente de acuerdo con el Censo de Población, INEGI 2020. En el estado de puebla el promedio de ocupantes por vivienda es de 3.8<sup>1</sup> ocupantes.

<sup>1</sup> Promedio de ocupantes en viviendas particulares habitadas por entidad federativa, serie de años censales de 1995 a 2020 (INEGI).

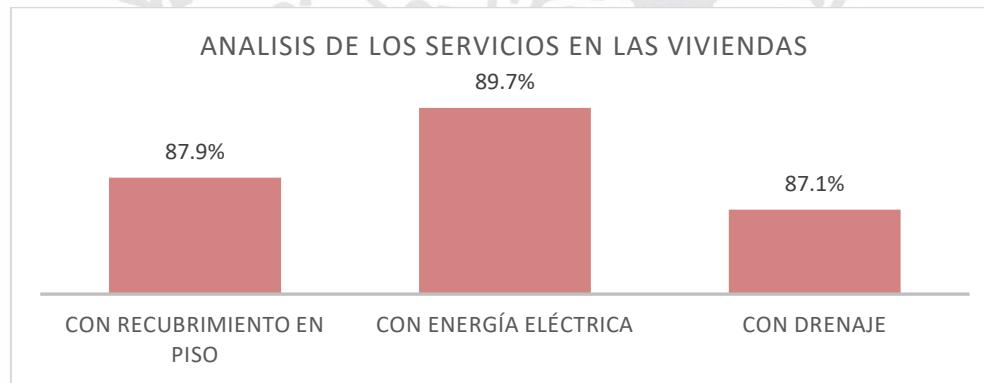


En relación al polígono de estudio se obtienen los siguientes datos que indican el estado actual del territorio, que de las 1159 viviendas el 100% de estas son viviendas particulares, de estas viviendas se considera que el 90% de estas viviendas están habitadas esto equivale a 1043 viviendas y solo el 10% no están habitadas.



En relación a los servicios se obtuvo que el 90% de las viviendas cuentan con servicios de electricidad el cual engloba a 1042 viviendas, el 85% cuentan con conexión y servicio de drenaje esto equivale a 979 viviendas, la disposición de servicios de agua potable se obtiene que abarca del 85% a 90% de las viviendas conexión a servicios básicos.

Se observó que de las 1,159 viviendas se reportó que solo 1,023 viviendas cuentan con recubrimiento de piso representa el 88% de las viviendas, esto indica que las viviendas cuentan con los servicios básicos, no obstante, se debe tener en cuenta que este indicador no integra valores cuantitativos.

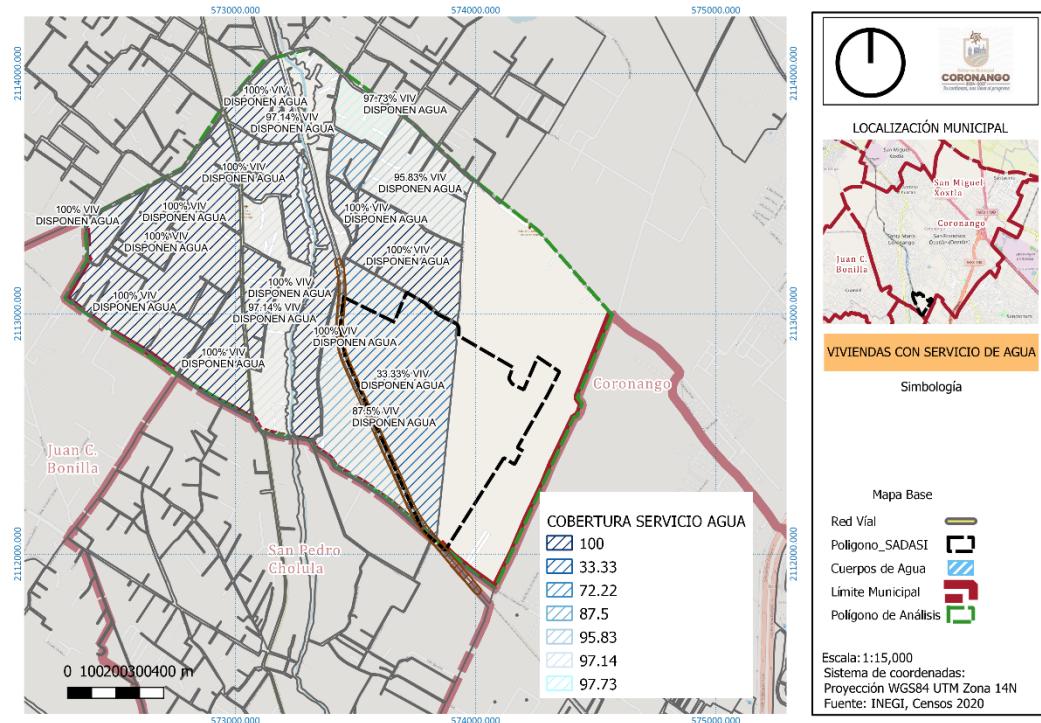


FUENTE: Análisis Cartográfico con base en datos del Inventario Nacional de Viviendas. 2020

Según el análisis de la situación de la vivienda en el municipio de Coronango, derivado del Censo de Población y Vivienda 2020, se identificó un panorama de rezago habitacional. El informe, elaborado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), señala que el 90.4% de las viviendas en el municipio presentan alguna carencia en su calidad y espacios, mientras que el 62.1% tienen necesidades insatisfechas en cuanto a servicios básicos. Este rezago se compone



principalmente de problemas relacionados con la calidad de los materiales de construcción, el  
hacinamiento y la falta de acceso a servicios esenciales como agua potable, drenaje y electricidad.



## 6.4. VIVIENDA

#### 6.4.1. Rezago Habitacional

Derivado del informe se obtiene que, de un total de **11,381 viviendas**, 1,422 presentan algún tipo de rezago, lo que equivale al 12.5% del total. De una población total de 46,578 personas 6,817 se ven afectadas por el rezago habitacional, representando el 14.6% de la población.

A nivel nacional, Coronango se ubica en el puesto 2,194 de 2,469 municipios en cuanto a rezago habitacional, dentro del estado de Puebla, ocupa el puesto 212 de 217 municipios.

## Componentes del rezago habitacional

Se muestra los principales problemas de las viviendas:

- Materiales Deteriorados: 161 viviendas tienen materiales en mal estado.
  - Materiales Regulares: 914 viviendas están construidas con materiales regulares.
  - Espacios Precarios: 604 viviendas se consideran espacios precarios.

## Intervenciones para atender el rezago



Con base en los datos de la ficha de rezago habitacional de Coronango, se establece que el 67.3% de las intervenciones necesarias están dirigidas al mejoramiento de las viviendas ya existentes. Esto incluye reparaciones y mejoras en la calidad de los materiales y los servicios básicos. Por otro lado, un 27.7% de los casos identificados requieren la ampliación o el reemplazo de la vivienda, mientras que un 4.5% demanda la sustitución total de la estructura. El 0.49% restante se refiere a situaciones que no se ajustan a estas clasificaciones.

Para mitigar esta situación, se recomiendan intervenciones focalizadas en el mejoramiento de la vivienda y la expansión de la infraestructura de servicios básicos. Estas acciones no solo buscan mejorar las condiciones de vida de la población, sino también garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, como lo establece la Constitución Política. La información detallada sobre el número de hogares y personas afectadas por este déficit se encuentra en el documento "Perfil municipal del rezago habitacional Puebla, derivado del Censo de Población y Vivienda 2020", publicado en enero de 2024.

Las viviendas establecidas dentro del área de estudio cuentan con características de autoconstrucción, para el caso de los fraccionamientos; son viviendas tipo (multifamiliares y unifamiliares) cumpliendo con normas técnicas para la aprobación de las autoridades y proporcionar a los futuros habitantes la certeza de un proceso constructivo seguro.

La eficiencia en la utilización del suelo identificada como los coeficientes de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), en el área de estudio del polígono Uno se relaciona con las condiciones económicas, sociales y culturales de la población que ha decidido establecer sus negocios, otorgar sus servicios o tener su vivienda en este espacio.

Las construcciones predominantes dentro del área de estudio son viviendas de 1 hasta 3 pisos, en donde en algunos casos la planta baja es utilizada como comercio.

Las viviendas en el área de estudio cuentan con una cobertura del 80% en servicios básicos, como agua potable, drenaje y alumbrado público, según datos del Inventario Nacional de Vivienda. Aunque este porcentaje es significativo, aún existe una brecha que requiere la atención de las autoridades. Es indispensable que instituciones como la Comisión Federal de Electricidad (CFE) y el Sistema Operador de Agua Potable y Drenaje implementen programas específicos para alcanzar una cobertura total y garantizar el acceso a estos servicios esenciales para todos los habitantes.

## 6.5.POBLACIÓN

### 6.5.1. CRECIMIENTO POBLACIONAL

Como una tendencia demográfica evidente en la Zona Metropolitana Puebla-Tlaxcala, el municipio de Coronango ha experimentado un crecimiento poblacional sostenido entre los años 2015 y 2025. Este aumento se ha manifestado de manera significativa, pasando de 42,223 habitantes en el año inicial a una proyección de 52,700 habitantes para el final del período. Dicho incremento representa una ganancia neta de 10,477 individuos, reflejando así la constante expansión y consolidación urbana del área.

Distribución por Sexo



Si bien la población total ha crecido, la distribución entre hombres y mujeres se ha mantenido relativamente estable, con un ligero cambio a favor de las mujeres.

- Hombres: La población masculina ha crecido de 20,839 a 25,764. Su porcentaje del total de la población ha experimentado una disminución marginal, fluctuando alrededor del 49%.
- Mujeres: La población femenina ha crecido de 21,384 a 26,936. Las mujeres han representado consistentemente una porción ligeramente mayor de la población, con su porcentaje variando del 50.65% a un pico del 51.18% en 2022.

#### Proyecciones y Tendencias

Los datos sugieren que la población seguirá creciendo, con la población femenina manteniendo su ligera mayoría. Este tipo de análisis es crucial para la planificación urbana, la gestión de recursos y los servicios sociales, ya que ayuda a anticipar las necesidades futuras basándose en las tendencias demográficas.

En la siguiente tabla se muestra el crecimiento anual y total para la población del 2015 al 2025, que se muestra en la siguiente tabla.

*Tabla 3 Crecimiento Poblacional de Coronango del 2015 al 2025*

AÑO	POBLACIÓN HOMBRES	PORCENTAJE DE HOMBRES	POBLACIÓN MUJERES	PORCENTAJE DE MUJERES	POBLACIÓN TOTAL	TASA DE CRECIMIENTO
2015	20,839	49.35%	21,384	50.65%	42,223	--
2016	21,366	49.33%	21,946	50.67%	43,312	2.58%
2017	21,905	49.31%	22,516	50.69%	44,421	2.56%
2018	22,456	49.29%	23,103	50.71%	45,559	2.56%
2019	23,025	49.27%	23,703	50.73%	46,728	2.56%
2020	23,579	49.23%	24,319	50.77%	47,898	2.51%
2021	23,780	48.83%	24,921	51.17%	48,701	1.68%
2022	24,217	48.82%	25,384	51.18%	49,601	1.85%
2023	24,728	48.85%	25,895	51.15%	50,623	2.06%
2024	25,246	48.87%	26,418	51.13%	51,664	2.06%
2025	25,764	48.89%	26,936	51.11%	52,700	2.00%

*fuente: Perfil Municipal del Rezago Habitacional 2020. CONAPO.*

Para el año 2020, la población total de Coronango fue 46,836 habitantes, siendo 50.9% mujeres y 49.1% hombres. Los rangos de edad que concentraron mayor población fueron 0 a 4 años (4,515 habitantes), 20 a 24 años (4,320 habitantes) y 5 a 9 años (4,257 habitantes). Entre ellos concentraron el 28% de la población total; de acuerdo con el Censo Poblacional INEGI 2020. La población total creció de 42,223 en 2015 a 52,700 en 2025, en comparación de 10 años se presenta un crecimiento de la población en un 35.4%.

#### Conclusión

La tasa de crecimiento total de la población entre 2015 y 2025 es del 24.81%. La tasa de crecimiento anual se mantuvo relativamente constante, con valores que oscilan principalmente



entre el 1.68% y 2.58%. El crecimiento más fuerte se dio al inicio del periodo y se estabilizó hacia el final, mostrando una tendencia de crecimiento sostenido, pero ligeramente más lento en los últimos años.

## 6.6. MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO

En particular en el contexto urbano del Polígono con una superficie de 475,673.98 m<sup>2</sup> se evidencia una diversificación de actividades económicas y de servicios, existe una creciente concentración de edificación de viviendas al sur-oriente del municipio, derivado de la disponibilidad de servicios e infraestructura, todo ello genera las condiciones propicias para el desarrollo urbano.

A partir de esto, se realiza el siguiente análisis del predio en relación con la zonificación determinada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, con el fin de proporcionar un contexto del modelo territorial propuesto en el 2018, que no es acorde a la demanda de suelo actual, lo que en consecuencia demanda un cambio de uso de suelo. se anexa la dosificación de la Carta Urbana de Zonificación Secundaria con clave E.3, respecto al polígono de análisis del cual se obtiene las siguientes áreas:

*Tabla 4 Distribución de Usos de Suelo dentro del Polígono de Análisis*

Uso de Suelo	Superficie	Hectáreas	Porcentaje
<b>Agrícola</b>	1,051,689.10	105.1689	39.2%
<b>Área Urbana</b>	1,101,885.12	110.1885	41.1%
<b>Equipamiento</b>	6,018.24	0.6018	0.2%
<b>Industria</b>	15,779.83	1.5780	0.6%
<b>Reserva (H-3)</b>	274,243.71	27.4244	10.2%
<b>Restauración Área Erosionada</b>	231,298.22	23.1298	8.6%
<b>Total</b>	<b>2,680,914.22</b>	<b>268.0914</b>	<b>100.0%</b>

*FUENTE: Análisis Cartográfico con base en datos de la Carta Urbana (2016)*

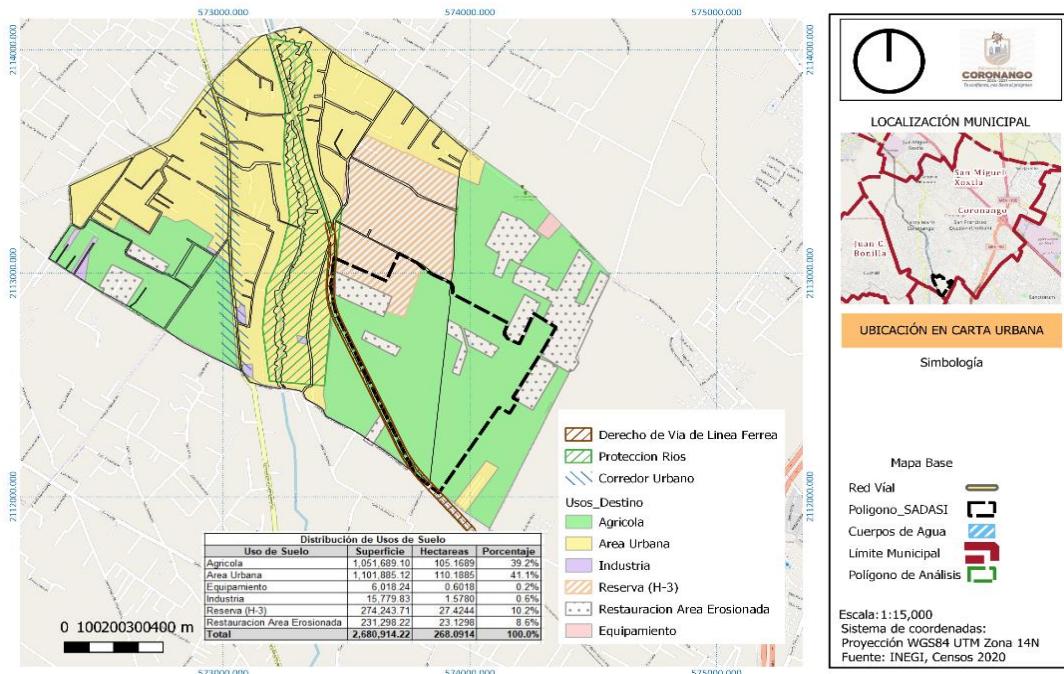
Los datos muestran la distribución de la superficie total de 2,680,914.22 m<sup>2</sup> (aproximadamente 268.0914 hectáreas) en diferentes categorías de uso de suelo. Las dos categorías principales, que representan la mayor parte del área, son el área urbana (41,1%) y el suelo agrícola (39,2%). Juntas, estas dos categorías suman el 80,3% del total.

- Área Urbana: Con 1,101,885.12 m<sup>2</sup> (110.1885 hectáreas), esta categoría es la más grande, representando un 41,1% de la superficie total. Esto indica que casi la mitad del área está dedicada a uso residencial, comercial y de infraestructura de la ciudad.
- Agrícola: Esta categoría es la segunda más grande, con 1,051,689.10 m<sup>2</sup> (105.1689 hectáreas), lo que constituye un 39,2% del área. Estas áreas no han presentado una actividad productiva y el aprovechamiento es bajo.
- Reserva (H-3): Abarca 274,243.71 m<sup>2</sup> (27.4244 hectáreas), lo que representa el 10,2% del total. Esta área está destinada a usos futuros de equipamiento y vivienda, que presenta una ocupación del 20%



- Restauración de Área Erosionada: Con 231,298.22 m<sup>2</sup> (23,1298 hectáreas), esta categoría ocupa un 8,6% de la superficie. Como resultado de las actividades humanas que inciden en el territorio transformo el suelo, por lo que se requiere la restauración de estos suelos.
- Industria: El área dedicada a la industria es relativamente pequeña, con solo 15,779.83 m<sup>2</sup> (1.5780 hectáreas), representando el 0,6% del total. Esto sugiere que la zona no tiene un desarrollo industrial a gran escala.
- Equipamiento: Esta es la categoría más pequeña, con 6,018.24 unidades (0.6018 hectáreas), lo que representa apenas el 0,2%. El equipamiento se refiere a instalaciones de servicio público destinado a la operación de un panteón.

El análisis de los datos revela un paisaje donde el uso urbano y agrícola son los dominantes. Las áreas de reserva y restauración también tienen una presencia significativa, indicando un enfoque en la conservación y el manejo ambiental. Por otro lado, la industria y el equipamiento ocupan una porción muy menor del territorio, por lo cual se requiere integrar en la planeación urbana, la previsión de suelo para la dotación de Equipamiento Urbano.



Fuente: Consulta de la Carta Urbana de Zonificación Secundaria con clave E.3 (2016).



En relación al Polígono con una superficie de 475,673.98 m<sup>2</sup> se ubica hacia el sur-poniente del municipio de Coronango, el uso de suelo vigente de acuerdo con la Carta Urbana (2016) presenta los siguientes usos de suelo: "Agrícola", "Restauración" y "Zona de Crecimiento", los cuales se agrupa en la siguiente tabla:

*Tabla 5 Dosificación del Uso de Suelo según la Carta Urbana de Coronango 2016*

Uso de Suelo	Área	Hectáreas	Porcentaje
Agrícola	394,809.40	39.4809	83.0%
Zona de Crecimiento (H-3)	36,626.90	3.6627	7.7%
Restauración Áreas Erosionadas	44,237.68	4.4238	9.3%
<b>Superficie Total</b>	<b>475,673.98</b>	<b>47.5674</b>	<b>100.0%</b>

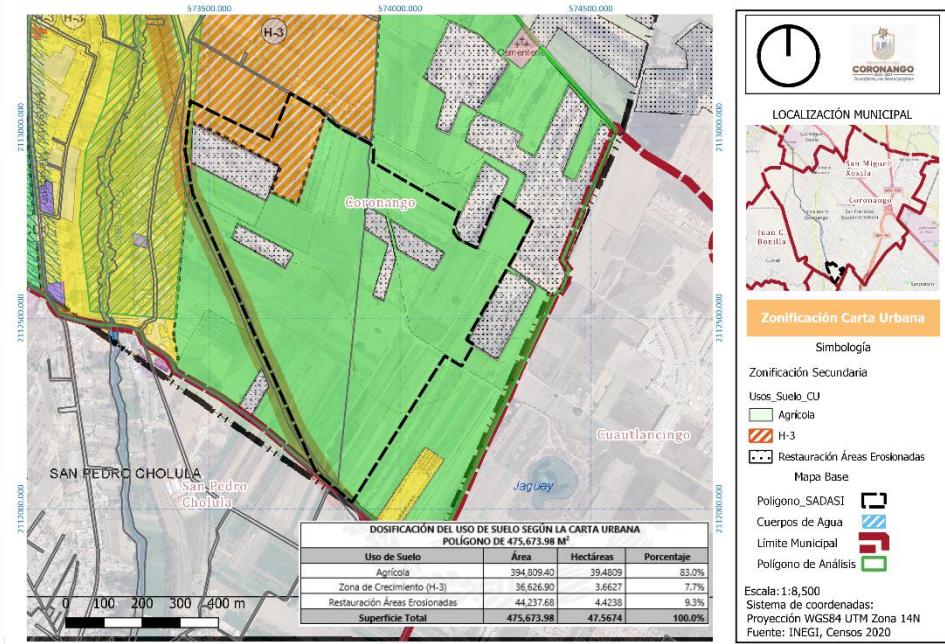
Fuente: Análisis Cartográfico de la Carta Urbana de Zonificación Secundaria con clave E.3 (2016)

Derivado de los datos obtenidos describen la dosificación del suelo o el uso de la tierra basándose en la Carta Urbana de Zonificación Secundaria con clave E.3 (2016), así pues, se ordena por superficie y porcentaje que cada categoría representa del total. A continuación, se presenta un desglose de los datos:

- Uso del Suelo Restauración Áreas Erosionadas: Un área considerable, de 44,237.68 metros cuadrados o 4.42 hectáreas, está reservada para la restauración de suelos dañados o erosionados. La distribución de este tipo de suelo se ubica al interior del polígono que conforma el polígono de intervención esto representa el 9.3% del área total.
- Uso del Suelo Zona de Crecimiento (H-3): Esta área, que posiblemente está designada para un futuro desarrollo o crecimiento urbano, tiene una superficie de 36,626.90 metros cuadrados o 3.66 hectáreas. Esta se ubica principalmente al norte del polígono y se deriva de la continuidad de la zona urbanizada, constituye el 7.7% del total.



- Uso del Suelo Agrícola: Esta es la categoría más grande, a abarca 394.809,40 metros cuadrados o 39,48 hectáreas. Representa el 83.0% de la superficie total, lo que indica que la mayor parte del terreno se destinó a la agricultura.



Fuente: Análisis de cartográfico de la Carta Urbana de Zonificación Secundaria con clave E.3 (2016)

El área de estudio se caracteriza por un uso de suelo predominantemente agrícola, que abarca el 83% del territorio. Sin embargo, su utilización y aprovechamiento son bajos. Además, se observa una zona de crecimiento urbano (H-3), aunque minoritaria (7,7%), lo que indica que existe una planificación para futuros requerimientos de suelo. Este escenario de crecimiento se proyectaba para el mediano plazo, un horizonte que el programa municipal desarrolló y que actualmente se está superando.



## 7. ANÁLISIS DEL PMDUS DE CORONANGO. PARA LA MODIFICACIÓN PARCIAL.

En consideración del artículo 58 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (LOTDUEP), considera que los instrumentos de Planeación Urbana, deberán ser evaluados y revisados, con ello se establece la obligación de evaluar y revisar periódicamente los programas de desarrollo urbano, detectando la problemática y las perspectivas de los asentamientos humanos. En otra medida es la medición y eficacia de las políticas y acciones implementadas, asegurando que se logren los objetivos establecidos en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Esta evaluación determina que acciones en específico son pertinentes realizar desde la actualización del instrumento (PMDU) o la intervención parcial de este, lo que implica la intervención del territorio municipal, con ello se considera el desarrollo de instrumentos derivados del PMDU y que son intervenciones limitadas siendo los Programas Parciales y los Esquemas de Desarrollo Urbano.

Así pues, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, son instrumentos de planeación aplicables únicamente a un **área o zona determinada dentro de un centro de población**. Su propósito es precisar la zonificación y regular los detalles necesarios para la conservación, mejoramiento o crecimiento de esa zona específica. Este instrumento no corresponde a la Zona de Intervención siendo de menor categoría que un sector urbano.

Así mismo la misma ley contempla la función y el alcance limitado de los esquemas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, los cuales son instrumentos de planeación técnico-jurídico, que analizan y prevén estrategias para **localidades relativamente integradas al área urbana de un centro de población**. Para la propuesta del predio en cuestión no está ubicado en una localidad lo que permite aplicarle un esquema de desarrollo, sin embargo, es un predio contiguo al Centro de Población.

Por otra parte, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla señala en caso de que se pueda realizar una modificación parcial a los Programas de Desarrollo Urbano, está delimitada bajo las condiciones que se pueden modificar o sustituir los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Causa Primera de Modificación: "*Los programas solo podrán ser modificados o sustituidos cuando exista una variación sustancial en los supuestos que les dieron origen*". En otras palabras, si las condiciones fundamentales (sociales, económicas, ambientales) que justificaron el programa original han cambiado significativamente. Siendo importante señalar que la población urbana ha tenido un crecimiento en los últimos 10 años, la dinámica del suelo urbano ha presentado una expansión urbana rebasando los horizontes de planeación contenidos en el PMDUS. En relación al Polígono de Intervención en específico es propio la **Modificación Parcial al Programa Municipal de Desarrollo Sustentable de Coronango, para el Cambio de Uso de Suelo**.



## 7.1. Alineación y congruencia

Con fundamento en los artículos La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Puebla (LOTDUEP) establece el fundamento legal para la gestión integral del territorio, concentrando las facultades esenciales de planeación en el Ejecutivo Estatal, lo faculta para conducir y establecer la política general de ordenamiento territorial, le atribuye la responsabilidad de formular, aprobar y ejecutar el instrumento rector de mayor nivel: el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PEOTDUEP). Asimismo, es fundamental la función de constituir, administrar y delimitar las reservas territoriales, asegurando la disponibilidad de suelo para el crecimiento ordenado y prioritario, especialmente en materia de vivienda e infraestructura.

Esta estructura legal garantiza la congruencia jerárquica de todos los planes derivados. Esto significa que los instrumentos de planeación municipal, incluidos los programas parciales o de centros de población, deben apegarse rigurosamente a las directrices, zonificación y usos de suelo definidos en el PEOTDUEP, y a los criterios de coordinación de los planes regionales o federales.

La jerarquía y obligatoriedad de congruencia normativa se integra directamente en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018. En este marco, la propuesta de "*Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el Cambio de Uso de Suelo. Polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>*" será plenamente congruente con las **principales políticas de desarrollo urbano**, específicamente las de Conservación y Consolidación. Además, **se alinearán con la estrategia general y la estrategia de Desarrollo Urbano**, la cual se aplicará de manera directa en la ocupación eficiente de predios vacantes y subutilizados. Paralelamente, esta modificación coadyuvará a salvaguardar a la población al desalentar la ocupación de zonas federales, derechos de vía y áreas no aptas para el desarrollo urbano.

### 7.1.1. Políticas y Estrategias de Desarrollo Urbano establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018

#### 3.1 Políticas de Desarrollo Urbano

##### Política de Conservación.

Protección. Esta política será aplicada a las zonas federales de las riberas de los ríos de acuerdo con la Ley de Aguas Nacionales. Esta política también se aplicará en las áreas y predios que constituyen zona de recarga de los mantos acuíferos, propensas a inundaciones poco aptas para usos urbanos, susceptibles de albergar infraestructura para acciones de cosecha de agua.

Restauración. Esta política se aplicará a las áreas erosionadas del Municipio, que han significado perdidas en la calidad de los suelos, promoviendo usos que permitan reconstruir su potencial ambiental



mediante proyectos estratégicos que doten al Municipio de áreas verdes y servicios recreativos

### 3.1.3. Zonificación del Territorio

#### Política de Consolidación

Consolidar el crecimiento de los principales centros de población de Coronango, **fomentando el uso intensivo del suelo intraurbano e impulsando la redensificación y el aprovechamiento de los predios intraurbanos baldíos** y subutilizados.

**Densificar y compactar el espacio urbano** al interior de los centros de población de **Santa María Coronango** - San Martín Zoquiapan, San Francisco Ocotlán y San Antonio Mihuacán, **para aprovechar la infraestructura y servicios existentes**, como una de las medidas para desalentar la expansión del territorio urbanizable.

**3.2. Estrategia General:** La estrategia general del PMDUS de Coronango está enfocada principalmente a propiciar un desarrollo más ordenado, menos disperso, a una estructuración urbana-rural más equitativa y eficiente, que promueva la consolidación de zonas urbanas densas y compactas, con una mezcla equilibrada del uso del suelo.

**3.5 Estrategias para el Desarrollo Urbano:** El nuevo modelo propone reordenar el territorio municipal, mediante **la consolidación de los asentamientos humanos, a través de su redensificación y dosificación de equipamiento** para albergar a nuevos residentes.

**3.5.1.2. Áreas de Expansión Urbana:** Las líneas de acción estarán orientadas a incentivar el uso óptimo del suelo intraurbano, **mediante el aprovechamiento de los predios ociosos, vacantes o subutilizados; así como fomentar una mayor densidad habitacional de los centros de población**.

**3.5.1.3. Áreas de Protección y Conservación Ecológica:** Las áreas verdes permitirán la consolidación de una estructura de áreas naturales que servirán como equipamiento a las áreas habitacionales y para salvaguardar los derechos federales de cuerpos de agua como los ríos Atoyac, Prieto y Tlapalac.

Derivado de lo anterior se expone las bases para lograr la debida congruencia y alineación con el instrumento de planeación del cual se deriva en este caso se considera el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango 2018, de las cuales se derivan dos políticas de ordenamiento territorial siendo específicamente la Política de Consolidación y la Política de Conservación.



### 7.1.2. Alineación de la Modificación Parcial al PMDUS de Coronango, para el Cambio de Uso de Suelo. Polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>

Este instrumento se fundamenta en las políticas previamente establecidas y se enfoca en implementar sus componentes esenciales a través de un enfoque dual. Por un lado, buscará el **aprovechamiento efectivo de predios ociosos, vacantes o subutilizados**, reincorporándolos al ciclo productivo y habitacional de la ciudad. Por otro lado, **la estrategia clave será la aplicación de una mayor densidad habitacional en zonas específicas**, lo que permitirá optimizar el uso del suelo urbano existente y contribuir a un desarrollo más compacto y sostenible. Ambas acciones están dirigidas a materializar los objetivos centrales de la política.

Al fomentar la consolidación urbana, aprovechar de manera racional el suelo y atender las demandas futuras de la población. Para ello, es fundamental que las acciones económicas se integren en estrategias regionales que acompañen el desarrollo local, respetando la vocación del predio y su relación con la infraestructura existente.

## POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

### A. Política de Consolidación

La política de consolidación busca ordenar la estructura básica de los centros de población que lo necesitan, sin afectar su crecimiento y ritmo actuales.

Siendo un principio la redensificación habitacional, Se empleará la densidad que existe en la zona a fin de aprovechar la infraestructura existente sin que esto implique un detrimento de la infraestructura y tendido de redes.

Esta política será integrada con una política suplementaria que permitirá una mejora dosificación del suelo y aplicación de dichas estrategias, esta política suplementaria será la Política de Ordenamiento Territorial.

### B. Política de Ordenamiento Territorial

Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias integrales.

Con ello se integrará elementos normativos como la ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano, intensificación su ocupación y el aprovechamiento de la infraestructura existente.



## 8. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de 2018 buscan proteger y utilizar de forma racional el suelo periurbano. Este enfoque tiene un impacto directo en el polígono de 475,673.98 m<sup>2</sup>, ya que las políticas fomentan la consolidación del sistema urbano a través de la interconexión de sus componentes y funciones.

Para lograr un desarrollo local efectivo, es necesario que estas políticas se armonicen con los instrumentos de planeación de niveles superiores, como las estrategias regionales y estatales. Una nueva articulación entre los distintos niveles de gobierno es crucial para asegurar que el desarrollo local, y en particular el del polígono, sea coherente y esté bien dirigido.

De acuerdo con las características que presenta el municipio de Coronango se debe privilegiar la consolidación y mejoramiento del área urbana existente; así como la ocupación progresiva de su reserva territorial y del área urbanizable en función de las necesidades que se presenten en el territorio municipal se priorizan las áreas con mayor proximidad a las áreas urbanas visibles. Debido al crecimiento en los centros de población, fraccionamientos, centros comerciales y zonas industriales de Santa María Coronango, se planea una estrategia de consolidación urbana. Esta estrategia busca intensificar el uso de los espacios existentes para evitar la expansión descontrolada del territorio. Para lograrlo, seguirá un nuevo modelo de desarrollo urbano que se enfoca en dos puntos clave:

- Densificar y compactar las áreas urbanas ya existentes para aprovechar al máximo la infraestructura y los servicios.
- Fomentar el uso intensivo del suelo en los principales centros de población, promoviendo la construcción en terrenos baldíos o subutilizados dentro de las zonas ya urbanizadas

Derivado de lo anterior, La política propuesta para el polígono de 475,673.98 m<sup>2</sup> tiene como objetivo la integración en el sistema urbano-rural, que fomente estrategias más amplias para beneficiar a un mayor número de población dentro del sistema al que pertenece. Para lograr lo anterior, es importante considerar el análisis, la consolidación de las relaciones funcionales y socioeconómicas prevalecientes.

La acción dirigida a ordenar, controlar y regular la expansión física del área urbana; se llevará a cabo mediante el aprovechamiento óptimo de la infraestructura, equipamiento y servicios existentes. Esto se logrará a través de la determinación y ocupación controlada y responsable de reservas urbanas y zonas de crecimiento de la mancha urbana, asegurando una urbanización respetuosa del patrimonio natural y construido. Además, se debe impulsar de manera constante y prioritaria la utilización intensiva del suelo dentro de las zonas urbanas existentes mediante la ocupación de los vacíos intraurbanos, a través del establecimiento de normativas que permitan una mayor eficiencia de la infraestructura actual.



## 8.1. POLÍTICA DE CONSOLIDACIÓN TERRITORIAL Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Esta política tiene como objetivo principal la consolidación ordenada y equitativa del municipio, priorizando el sur-poniente como zona estratégica de intervención. Se basa en el principio de que el derecho a la propiedad urbana implica no solo beneficios, sino también la corresponsabilidad de los propietarios con el desarrollo de la comunidad. Aunado a esto se integra el principio de Derecho a la Ciudad, con ello se garantizará el acceso a la población a los servicios básicos y espacios públicos, mismos que se describen a continuación:

### 8.1.1. Regulación del Uso del Suelo y Corresponsabilidad Propietaria

Se establecerán normativas de zonificación claras para el área de consolidación. Estas reglas definirán el tipo de desarrollo permitido en cada terreno, con el fin de guiar el crecimiento urbano de forma planificada y prevenir la dispersión desordenada.

- Obligaciones del Propietario: Los dueños de propiedades urbanas deberán asumir responsabilidades directas en el desarrollo de la zona. Se les requerirá introducir servicios básicos (agua, saneamiento y electricidad) y contribuir a la mejora de la infraestructura existente en sus predios. Esto asegura que la expansión de la urbanización no recaiga únicamente en el presupuesto público.
- Aprovechamiento Social del Suelo: Se incentivará el desarrollo de proyectos con beneficios sociales tangibles. Se priorizará cubrir la demanda de vivienda, a través del desarrollo de vivienda de interés social y la dosificación del suelo para equipamiento urbano y la creación de espacios verdes accesibles para toda la comunidad.

### 8.1.2. Inversión Pública Estratégica en el Sur-Poniente

El gobierno municipal dirigirá la inversión en infraestructura hacia el sur-poniente, específicamente en un área de 475,673.98 m<sup>2</sup>, para garantizar el Derecho a la Ciudad para todos los habitantes.

- Mejora de Infraestructura: Se priorizará la ampliación y modernización de las redes de agua, saneamiento y electricidad al interior de esta zona. Esta inversión es fundamental para asegurar que el crecimiento demográfico sea sostenible y que todos los residentes tengan acceso a servicios básicos de calidad.
- Acceso a Espacios Públicos: Se facilitará la creación de parques y áreas verdes distribuidas equitativamente. Estos espacios no solo mejorarán la calidad de vida, sino que también servirán como puntos de integración social, fomentando la interacción y el sentido de comunidad entre los vecinos.

Al combinar estos principios, la política busca crear una zona de consolidación que sea no solo funcional y moderna, sino también justa e inclusiva.



## 8.2. POLÍTICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias integrales;

- Promoción del Desarrollo Urbano Sostenible: Esta estrategia busca que el crecimiento de las ciudades sea compacto y eficiente, evitando la expansión descontrolada que provoca problemas de movilidad, contaminación y falta de servicios.
- Densificación y Uso Mixto del Suelo: Se fomenta la construcción de edificios con múltiples niveles y se mezclan usos residenciales, comerciales y de servicios. fomentando una ciudad compacta y funcional.
- Dirección de la ocupación del suelo: Su propósito es asignar estratégicamente usos específicos a cada área para lograr un desarrollo equilibrado.
- Garantizar la seguridad y el bienestar: Permite restringir la construcción en zonas de alto riesgo (suelos inestables, propensas a desastres), lo que protege a las comunidades.
- Optimizar y proteger: Facilitar la designación de áreas adecuadas para viviendas y la preservación de zonas de conservación, optimizando el uso del espacio y protegiendo los recursos naturales para el futuro.
- Integración y continuidad: Se diseñará una red vial que conecte las vialidades secundarias y locales a la red principal.
- Calles completas: Se implementarán los principios de diseño de calles completas para asegurar la inclusión de ciclovías y andadores peatonales.
- Conectividad: Se integrarán las ciclovías y los andadores peatonales a la red vial principal.

## 8.3. POLÍTICA INTEGRAL DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN

Esta política integral que incluye la mitigación y reversión de daños. Esta estrategia se centra en la gestión de riesgos y en la protección de los asentamientos humanos, por lo que se prohíbe la ocupación de áreas de riesgo, aquellas que han sido afectadas por desastres naturales o por cualquier tipo de explotación que haya modificado el terreno. Asimismo, se llevan a cabo acciones para mitigar y revertir los daños, como la rehabilitación de zonas afectadas y la restauración de ecosistemas, con el fin de fortalecer la resiliencia de las comunidades y garantizar un entorno seguro. Se consideran el desarrollo de las siguientes estrategias y acciones:

- Mitigación y reversión de daños: La política incluye estrategias para reducir el impacto de los desastres y restaurar las áreas afectadas.
- Gestión de riesgos y protección de asentamientos: Se enfoca en identificar y gestionar los riesgos para proteger a las comunidades.
- Prohibición de ocupación en zonas de riesgo: Se evita la construcción en áreas afectadas por desastres o con terrenos modificados.
- Rehabilitación y restauración: Se realizan acciones como la rehabilitación de zonas afectadas y la restauración de ecosistemas para fortalecer la resiliencia comunitaria y garantizar un entorno seguro.



Se anexa tabla de las Políticas Públicas de Ordenamiento y Regulación del Territorio aplicables:

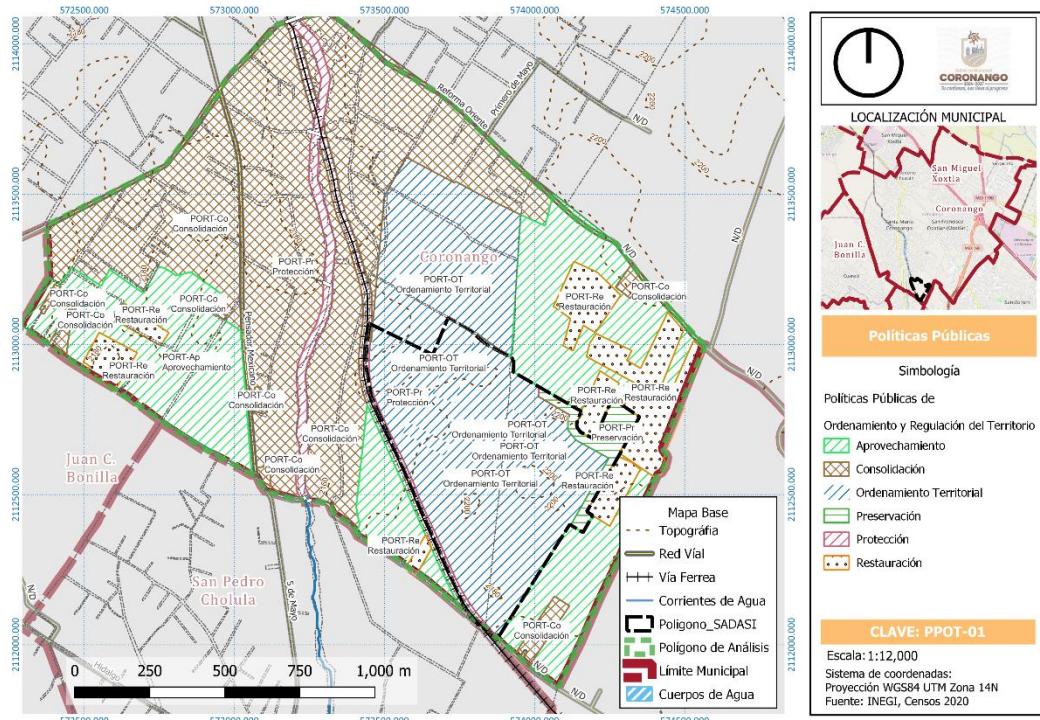
*Tabla 6 Tabla de las Políticas Públicas de Ordenamiento y Regulación del Territorio*

Zona	Política Pública	Descripción	Objetivos Específicos
<b>Habitacional-Mixto</b>	Consolidación	La política de consolidación busca ordenar la estructura básica de los centros de población que lo necesitan, sin afectar su crecimiento y ritmo actuales. Su objetivo es prevenir los efectos negativos que provocan la concentración urbana sin planificación. De esta forma, se guía el desarrollo de la ciudad para que continúe prosperando de manera ordenada y sostenible.	Consolidar de manera ordenada y equitativa el municipio, enfocándose en el sur-poniente como zona estratégica.
	Ordenamiento Territorial	Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias integrales	Promoción del Desarrollo Urbano Sostenible: Esta estrategia busca que el crecimiento de las ciudades sea compacto y eficiente, evitando la expansión descontrolada que provoca problemas de movilidad, contaminación y falta de servicios.  Densificación y Uso Mixto del Suelo: Se fomenta la construcción de edificios con múltiples niveles y se mezclan usos residenciales, comerciales y de servicios. fomentando una ciudad compacta y funcional.
		Direccionalizar la ocupación del suelo: Su propósito es asignar estratégicamente usos específicos a cada área para lograr un desarrollo equilibrado.	
		Garantizar la seguridad y el bienestar: Permite restringir la construcción en zonas de alto riesgo (suelos inestables, propensas a desastres), lo que protege a las comunidades.	
		Optimizar y proteger: Facilitar la designación de áreas adecuadas para viviendas y la preservación de zonas de conservación,	



			optimizando el uso del espacio y protegiendo los recursos naturales para el futuro.
			Integración y continuidad: Se diseñará una red vial que conecte las vialidades secundarias y locales a la red principal.
			Calles completas: Se implementarán los principios de diseño de calles completas para asegurar la inclusión de ciclovías y andadores peatonales.
<b>Zona de Conservación</b>	Prevención y Protección	Son zonas donde el subsuelo ha sido afectado por fenómenos naturales o por algún tipo de explotación, lo que representa un peligro constante o potencial para los asentamientos humanos.	Mitigación y reversión de daños: La política incluye estrategias para reducir el impacto de los desastres y restaurar las áreas afectadas.
<b>Zona de Restricción Derecho de vía</b>		A través de esta política, se busca prevenir la pérdida de vidas, así como los daños materiales y económicos, que pueden ser ocasionados tanto por desastres naturales como por eventos causados por la actividad humana	Gestión de riesgos y protección de asentamientos: Se enfoca en identificar y gestionar los riesgos para proteger a las comunidades.
			Prohibición de ocupación en zonas de riesgo: Se evita la construcción en áreas afectadas por desastres o con terrenos modificados.
			Rehabilitación y restauración: Se realizan acciones como la rehabilitación de zonas afectadas y la restauración de ecosistemas para fortalecer la resiliencia comunitaria y garantizar un entorno seguro.

Fuente: Elaboración propia.



## 8.4.ZONIFICACIÓN

La propuesta de integrar los predios a una continuidad urbana, consolidar y compactar los usos habitaciones empatan con objetivos de la Nueva Agenda Urbana; si bien se ha plasmado el uso de suelo actual que guarda cada uno de los predios de acuerdo con el PMDU vigente, la realidad rebaza por mucho la congruencia que guardaban los usos y la compatibilidad que estos tenían. Por lo que es de suma importancia mencionar que de acuerdo con esta realidad se encuentra rodeado de desarrollos habitaciones o viviendas que han surgido por la necesidad de contar con sitios para resguardar a sus familias y contar con un patrimonio.

### 8.4.1. Zonificación primaria

Derivado del análisis del territorio y la integración a la estructura urbana se presenta la siguiente zonificación del polígono con una con una superficie de 475,673.98 m<sup>2</sup>, de la cual deriva en una Zonificación primaria. Esta estructura se integra por 3 polígonos siendo los siguientes:

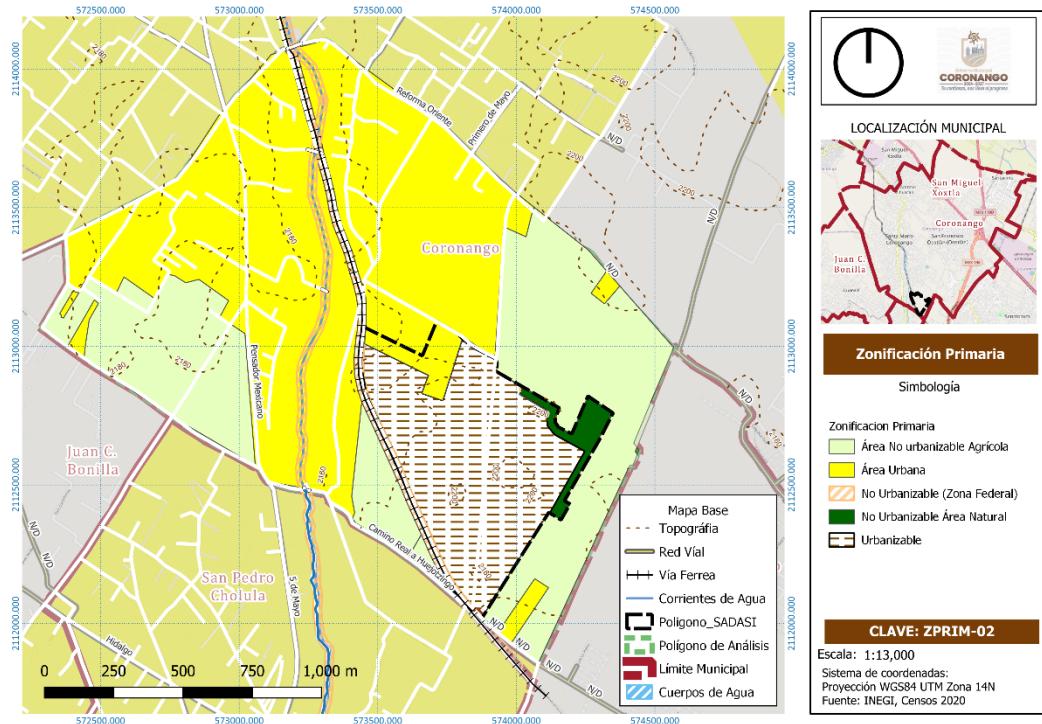
**El Área Urbanizable:** representa el 91% del polígono total sin restricciones, es un terreno de 432.602,85 m<sup>2</sup> en la zona sur-poniente de Santa María Coronango. Esta área estratégica está destinada al crecimiento urbano del municipio, con el objetivo de cubrir las futuras necesidades de expansión de la población. Su aprovechamiento y uso es congruente con las políticas públicas señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, lo que permitirá un desarrollo ordenado y controlado en esta localidad.



**Área No Urbanizable (Zona de Conservación):** Con una superficie de 24.992,61 m<sup>2</sup>, que representa el 5% de la superficie total, ha sido clasificado como suelo no urbanizable con fines de preservación ecológica. En estas áreas cuyo subsuelo presenta peligros para los asentamientos humanos, ya sea de forma constante o en ciertos momentos. Estos riesgos son resultado de fenómenos naturales o de explotaciones humanas, como la minería o la extracción de recursos, que han alterado la estabilidad del terreno. Por esta razón, estas zonas requieren una gestión especial para proteger a la población de posibles desastres

En esta zona, se implementarán acciones para proteger y recuperar las áreas que han sufrido deterioro del suelo y de su estructura a causa de las actividades humanas. El objetivo principal es la reforestación y la preservación de los ecosistemas locales para restaurar el equilibrio natural del entorno.

**Área No Urbanizable (Restricción Derecho de vía):** Con una superficie de 18.179,95 m<sup>2</sup>, lo que equivale al 4% del total del terreno, el área ha sido clasificada como suelo no urbanizable con una restricción de derecho de vía. Esta franja se obtuvo a partir de la restricción que marca las normas <sup>2</sup>, en el entendido que deberá comprender una franja de terreno de por lo menos quince metros de cada lado de la Vía Férrea, es fundamental para la construcción, el mantenimiento y el uso apropiado de la vía pública. Además, se requiere implementar en ella un sistema de drenaje que asegure la continuidad del flujo de agua de lluvia, protegiendo así la estabilidad de la estructura de la vía férrea.



<sup>2</sup> La regulación del derecho de vía está establecida en el artículo 29 del Reglamento del Servicio Ferroviario, que fue publicado en el periódico oficial de la federación el 18 de agosto de 2016



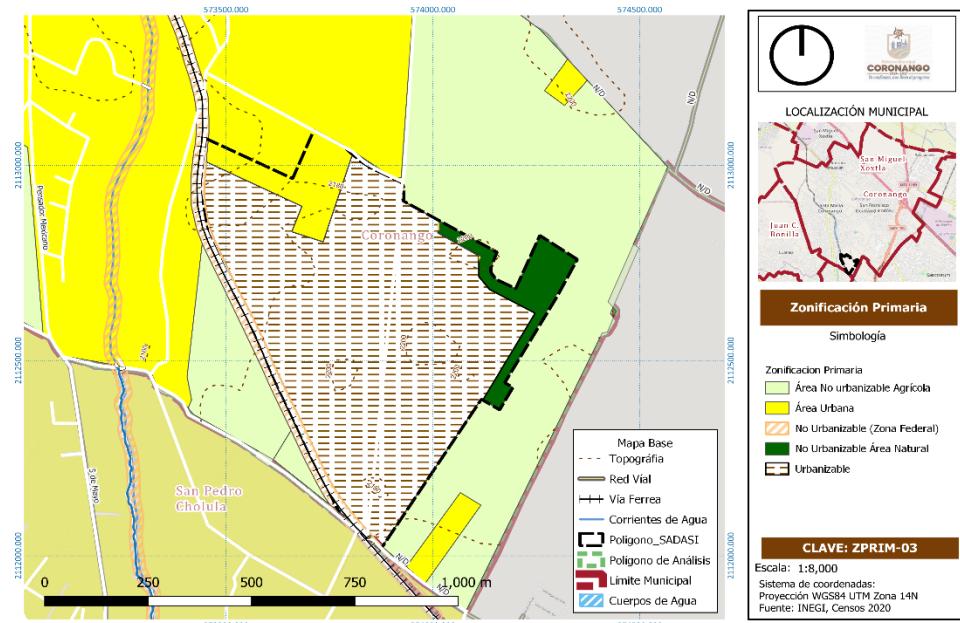
A continuación, y para una mejor comprensión, se presenta un resumen de las áreas que conforman la zonificación primaria:

Tabla 7 Zonificación Primaria

Zona / Área	Clasificación	Descripción	Superficie	Porcentaje
<b>Urbanizable</b>	Urbano (Habitacional-Mixto)	El uso y destino de suelo de este polígono será para vivienda y desarrollo habitacional, e integrará la infraestructura necesaria para comercios, servicios, equipamientos urbanos, espacios públicos y una red vial	432,602.85	91%
<b>No Urbanizable</b>	Zona de Conservación	En este polígono, se implementarán acciones para proteger y recuperar las áreas que muestran deterioro del suelo y su estructura a causa de las actividades humanas. El enfoque principal será preservar y reforestar.	24,992.61	5%
<b>No Urbanizable</b>	Restricción Derecho de vía	Esta franja es necesaria para la construcción, mantenimiento y el uso adecuado de la vía pública. Asimismo, se deberá implementar un sistema de drenaje que garantice la continuidad de los escurrimientos pluviales y, de esta manera, evite poner en riesgo la estabilidad de la estructura de la vía férrea.	18,179.95	4%
<b>Total</b>			<b>475,775.41</b>	<b>100%</b>

Fuente: Elaboración propia

Como resultado de la zonificación primaria y las políticas de ordenamiento y regulación del territorio, a continuación, se presenta la zonificación secundaria del polígono de 475,775.41 m<sup>2</sup>, con sus respectivas áreas y superficies.





#### 8.4.2. Zonificación Secundaria:

Habitacional (H3): Se destinará un área de 432,602.85 m<sup>2</sup> para aprovechamiento del uso de suelo mixto, que integrará zonas habitacionales y comerciales. La parte residencial se clasificará como H3, permitiendo una densidad de 110 viviendas por hectárea. Esta regulación promueve una amplia gama de opciones de vivienda, desde vivienda unifamiliar en sus diversas modalidades (dúplex horizontal y vertical, residencial, campestre, y aislada en predios agropecuarios) hasta vivienda multifamiliar (horizontal y vertical, es decir, departamentos). En cuanto a la regulación del aprovechamiento del suelo, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se establece en 0,80, lo que permite construir en el 80% de la superficie del terreno. Además, el Coeficiente de Ocupación de Suelo (VST) será de 2.0 veces la superficie del terreno, lo que significa que la superficie total construida puede ser el doble del área del predio, optimizando así el uso del espacio y facilitando la creación de edificaciones de múltiples pisos para satisfacer la alta demanda.

- Usos mixtos: Buscando fomentar un modelo de desarrollo que integre el comercio y los servicios, se propone una zonificación de uso de suelo mixto. Esta estrategia tiene como objetivo principal armonizar las actividades económicas y de servicio en un mismo espacio, promoviendo así una mayor eficiencia y dinamismo urbano. La regulación del suelo se basará en un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del 0.80, lo que permitirá construir en el 80% de la superficie del terreno. Además, se establece un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) de 1.5 veces la superficie del terreno, lo que significa que la superficie total construida podrá ser hasta 1.5 veces el área del predio, permitiendo así una construcción de varias plantas para aprovechar al máximo el espacio disponible.
- Movilidad urbana: En busca de fomentar la movilidad sostenible, el proyecto se enfocará en mejorar la red vial a través de principios clave. Se diseñará una red que asegure la integración y continuidad, conectando de manera fluida las vialidades secundarias y locales con la red principal. Además, se implementarán los principios de calles completas, un diseño que garantiza la inclusión de ciclovías y andadores peatonales, promoviendo así el transporte activo y seguro. Esta estrategia no solo mejora la conectividad, sino que también integra de forma directa estos espacios a la red principal, ofreciendo alternativas de transporte eficientes y sostenibles para toda la comunidad.

Preservación Ecológica: Dentro del polígono se ha designado una superficie de 24.992,61 m<sup>2</sup> para la Preservación Ecológica, con el objetivo de llevar a cabo una reforestación significativa. A través de un plan de reforestación cuidadosamente diseñado, se busca generar nuevos espacios públicos recreativos y áreas verdes que serán de gran beneficio para la comunidad. Este plan se enfoca en el uso exclusivo de especies de árboles nativos de la región, garantizando no solo la viabilidad del proyecto, sino también el fortalecimiento del ecosistema local y la promoción de la biodiversidad.

- Participación Ciudadana: Para lograr una apropiación efectiva de este espacio, se invitará a la comunidad a participar activamente en el proceso de reforestación y mantenimiento. Se organizarán jornadas de plantación abiertas a todas las personas, talleres sobre el cuidado de las plantas nativas y actividades educativas que resalten



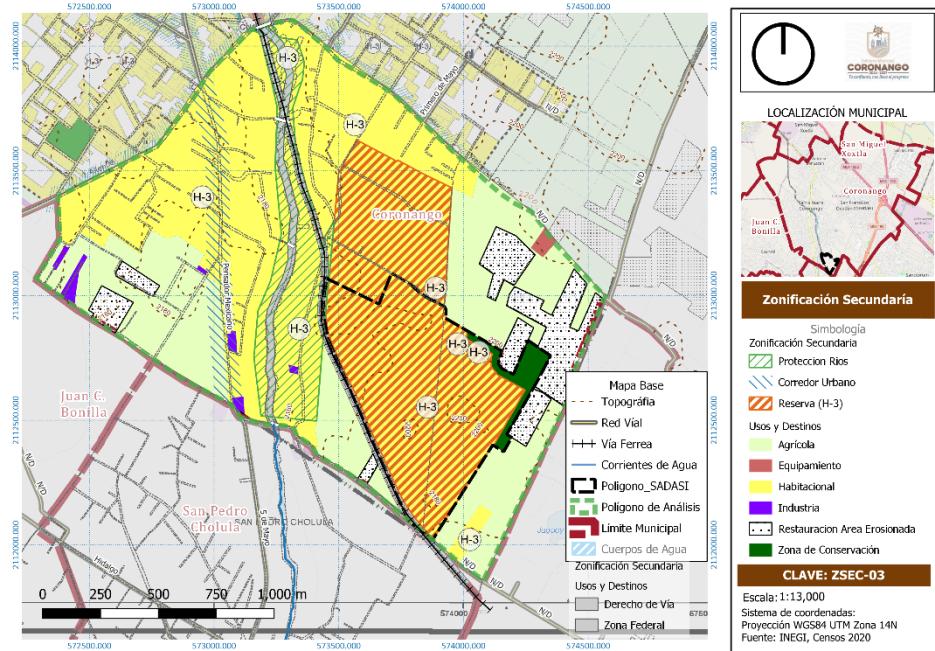
la importancia de la conservación ambiental. Al involucrar a la ciudadanía en la creación y el cuidado de estas áreas verdes, se fomenta un sentido de pertenencia y responsabilidad compartida. De esta manera, el espacio no solo será un lugar para el esparcimiento, sino un punto de encuentro y colaboración, donde cada persona contribuye a la salud y belleza de su entorno.

**Restricción Derecho de vía:** Dentro del polígono del proyecto, se ha establecido una restricción del derecho de vía que corresponde a una superficie de 18.179,95 m<sup>2</sup>. Esta franja de terreno no podrá ser ocupada por ningún tipo de construcción, ya que su objetivo principal es proteger a los asentamientos humanos y desalentar la ocupación de este espacio por edificaciones. Esta medida garantiza la seguridad y el orden en la zona, previniendo riesgos futuros y asegurando el adecuado desarrollo de la infraestructura vial.

*Tabla 8 Zonificación Secundaria Polígono de 475,775.41 m<sup>2</sup>*

Clave	Zona	Descripción	Superficie	Porcentaje
<b>H3</b>	Habitacional-Mixto	Se destinará como Área Urbana, con uso de suelo Mixto: (Habitacional - Comercio - Servicios). Habitacional: (H3) Densidad de 110 viviendas por hectárea, Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del 0.80, y un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 2.0 Veces la Superficie del Terreno (VST). Comercio-Servicios: Se fomentará la mezcla de usos de suelo, se regula la Ocupación del Suelo, un Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) del 0.80, y un Coeficiente de Ocupación de Suelo de 1.5 Veces la Superficie del Terreno (VST).	432,602.85	91%
	Zona de Conservación	Se generará un plan de reforestación, aprovechable para espacios públicos recreativos y áreas verdes.	24,992.61	5%
	Restricción Derecho de vía	La franja de terreno dentro de este polígono no podrá ser ocupado por ningún tipo de construcción.	18,179.95	4%
<b>Total</b>			<b>475,775.41</b>	<b>100%</b>

*Fuente: Elaboración propia*



## 8.5. MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE CORONANGO, PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO.

Teniendo en claro el análisis realizado en el polígono, objeto de este estudio; se establece la Modificación Parcial del Programa Municipal de Coronango 2018, para el polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, ubicado en prolongación calle Morelos sin número, entre camino a Santa Bárbara y calle 3 de mayo, Barrio de Cuapilco, del municipio de Coronango, se establece el Uso de Suelo “**Habitacional**”, permitiendo la vivienda Unifamiliar en sus distintas modalidades existentes: dúplex horizontal, dúplex vertical, Vivienda residencial, Vivienda campestre y Vivienda aislada en predios agropecuarios o similares, así como la vivienda multifamiliar y sus distintas modalidades: Vivienda multifamiliar horizontal y Vivienda multifamiliar vertical (departamentos), no siendo limitativos estos tipos de vivienda.

La propuesta presentada cumple con la normativa establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango (PMDUS). Específicamente, la solicitud de modificación parcial del uso de suelo se ajusta a los parámetros normativos de aprovechamiento del suelo urbano en materia de Densidad Habitacional, Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo (COS y CUS), criterios de Compatibilidad de usos, y límites de Altura de edificaciones y Niveles. (Consultar los Mapas con CLAVE: ZSEC-03 y CLAVE: ZSEC-04).



### 8.5.1. Densidad Habitacional

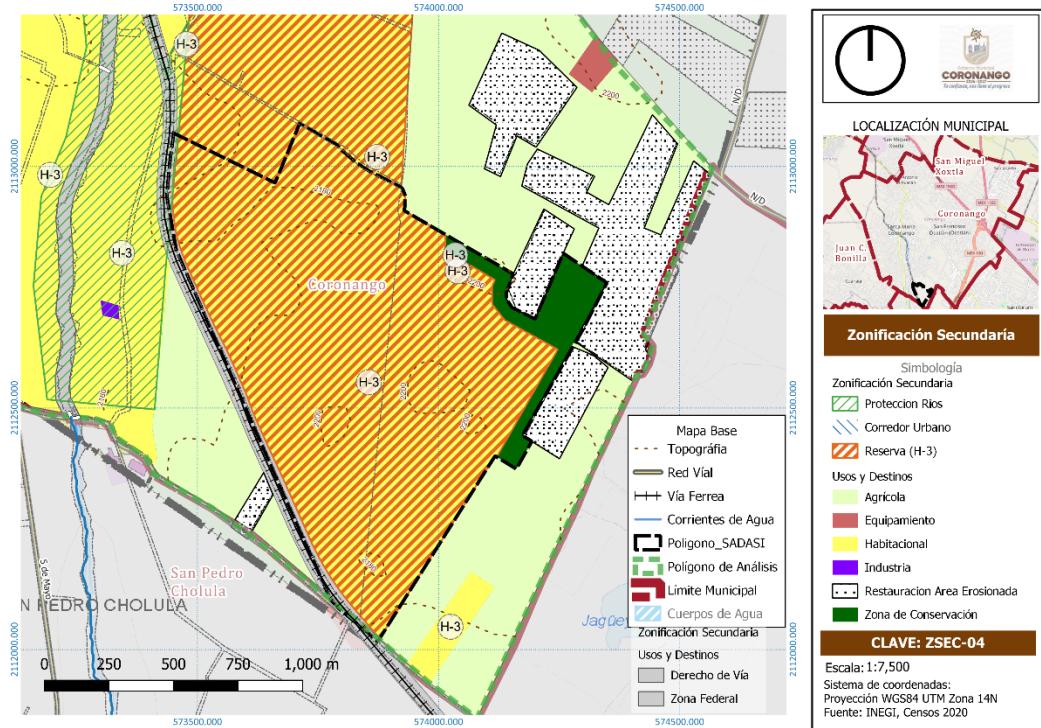
Derivado de la estructura de densidades y coeficientes que son aplicables por el PLMDUS se estable una Densidad de 110 viviendas por hectárea, a su vez queda señalado las modalidades de utilización del suelo para uso habitacional, un Coeficiente de Ocupación del Suelo de 80% (por ciento) y un Coeficiente de Utilización del Suelo de 2.0 V.A.T. (Veces el Área del Terreno).

Tabla 9 Estructura de densidades y coeficientes.

Clave	Densidad	COS	CUS
H3	110 VIV./HA.	0.8	2.0 VAT

Fuente: Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango. 2018

El polígono con una superficie de **475,775.41 m<sup>2</sup>** se aplicará una densidad 110 viviendas por hectárea (H3), misma que será abreviada como 110 viv/ha. Derivando en la obtención del número de viviendas factibles a desarrollar de **5,234 viviendas**, mismas que podrán ser distribuidas al interior del predio. Este número de viviendas se distribuirá al interior del polígono que se encuentre libre de restricción o zonas de preservación ecológica.





### 8.5.2. Coeficientes de Suelo COS y CUS.

Los coeficientes del suelo son una medida de regulación por la autoridad que permiten asegurar las condiciones de habitabilidad: ventilación, iluminación, accesibilidad y salubridad, por ello se establecen los coeficientes de suelo, para el caso de la

El **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)** se refiere al porcentaje de área de los predios que se pueden ocupar con construcción en relación a su superficie total. Para efectos de tabulación ese porcentaje se expresa en forma decimal respecto a la superficie del predio. En relación al Polígono con superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup> se aplicará un **COS de 0.80 esto resulta en una superficie máxima a cubrir de 380,620.33 m<sup>2</sup>**.

En relación al **Coeficiente de Utilización Del Suelo (CUS)** se aplica como referente del volumen total de construcción dentro del predio. Por lo tanto, considerando el Polígono con superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup> considerando un **CUS de 2.0 V.A.T., por lo cual se determina que la superficie máxima a construir será de 951,550.82 m<sup>2</sup>**, misma que no podrá sobrepasar lo señalado.

### 8.5.3. Compatibilidad de Uso de Suelo.

La compatibilidad entre el uso de suelo y las actividades estará determinada por la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo. del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango (PMDUS), Publicado en el Periódico Oficial del Estado el 08 de junio de 2018. Por lo que la compatibilidad deberá ser consultado en el instrumento mismo.

Estará vigente hasta la actualización o modificación del Instrumento de planeación urbana vigente o el que le sustituya.

### 8.5.4. Altura de edificaciones y Niveles

En el mismo PMDUS de Coronango. 2018, no contiene regulaciones explícitas de los niveles de edificación y altura, por lo cual se establecen estas condiciones que solo aplicaran al interior del polígono de 475,775.41 m<sup>2</sup>, primeramente, se indica que la construcción de edificios habitacionales de hasta cinco niveles, es decir, planta baja más cuatro pisos, será permitida sin la instalación obligatoria de un elevador. Sin embargo, esta excepción solo aplicará si se cumplen estrictamente los estándares de accesibilidad universal y seguridad. Es crucial que se ofrezcan alternativas funcionales para que sectores de la población como personas con movilidad reducida, embarazadas y ancianos puedan desplazarse de manera autónoma y segura por todas las instalaciones.

Tabla 10 Valores máximos permitidos

Polígono	Densidad	COS	CUS
	110 viv/ha	0.8	2.0 (VAT)
<b>475,673.98 m<sup>2</sup></b>	5,234 viviendas	<b>380,620.33 m<sup>2</sup></b>	<b>951,550.82 m<sup>2</sup></b>

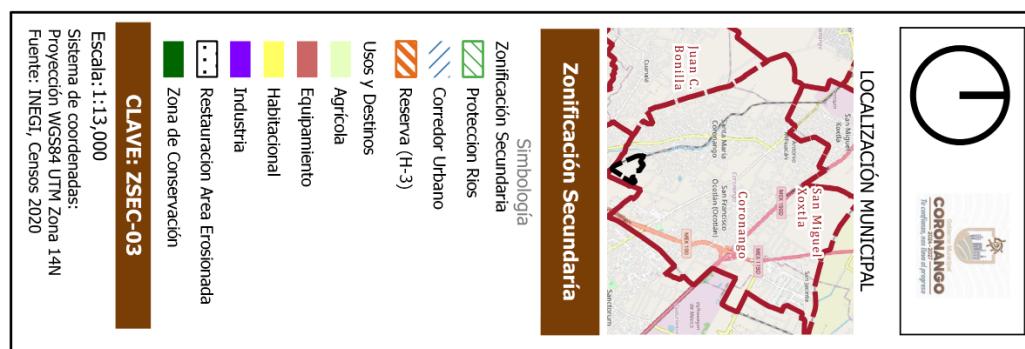
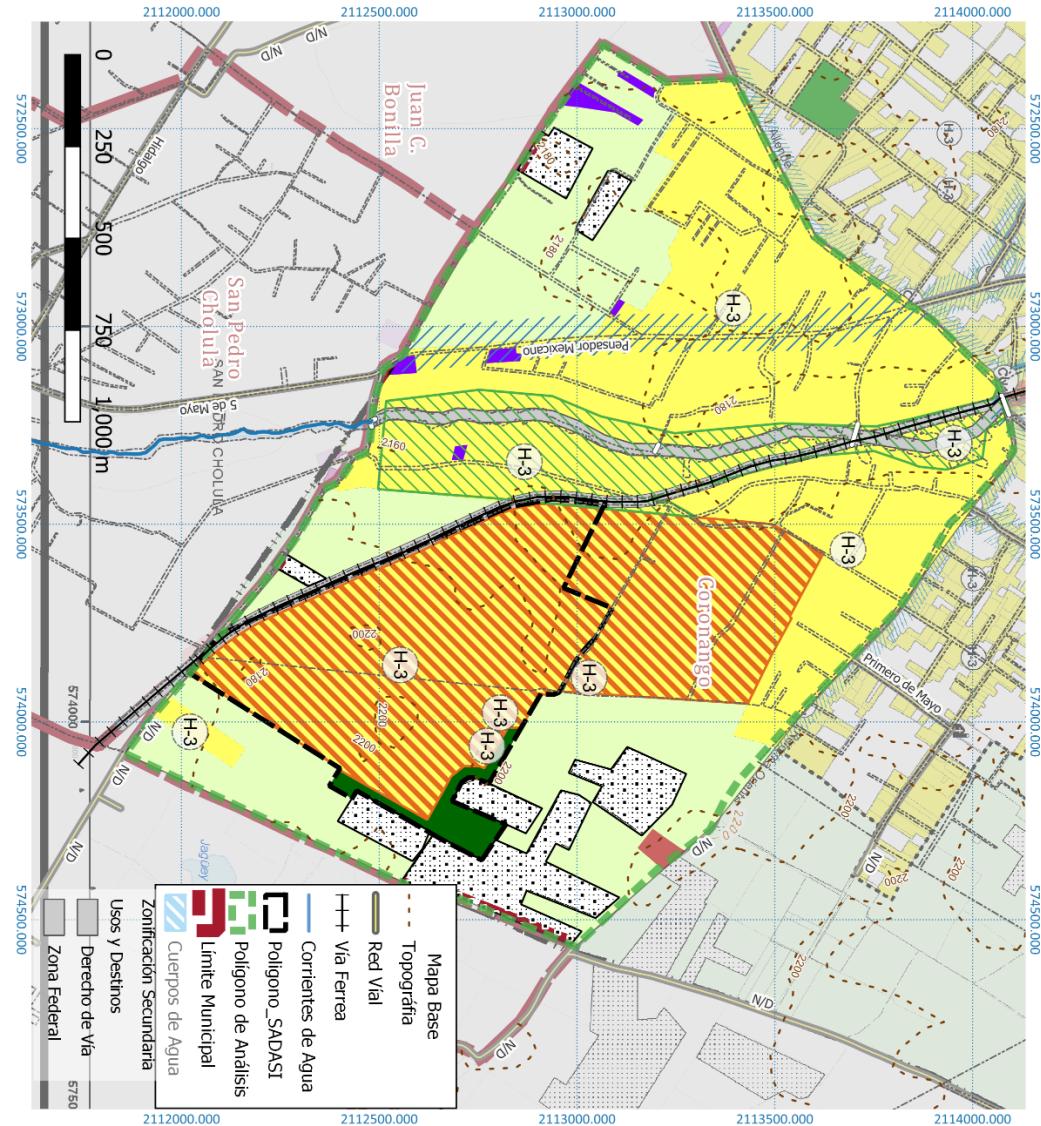
Fuente: Elaboración propia a partir de la Estructura de Densidades y Coeficientes



Gobierno Municipal  
**CORONANGO**  
2024 - 2027  
Tú confianza, nos lleva al progreso

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, SUSTENTABILIDAD,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL E IMAGEN URBANA

MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO  
URBANO SUSTENTABLE DE CORONANGO. PARA EL CAMBIO DE USO DE  
SUELO. POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE 475,775.41 M<sup>2</sup>





## 8.6. CRITERIOS NORMATIVOS

Este apartado establece las normas y criterios mínimos para lograr el desarrollo territorial-urbano sustentable del Municipio de Coronango, a través de las siguientes directrices básicas: edificación sustentable, urbanización equilibrada, construcción de equipamientos con eficiencia energética y accesibilidad.

CN 1: Para el cálculo del número máximo de viviendas factibles en un terreno, se considerará la superficie total indicada en el instrumento legal que acredita la propiedad. Esto se aplicará incluso si el terreno presenta restricciones o afectaciones señaladas por las autoridades competentes, ya que dichas áreas no serán descontadas para este fin.

CN 2: Para cualquier proyecto de construcción de vivienda nueva, es indispensable presentar la documentación que compruebe que se cuenta con la infraestructura y servicios básicos adecuados, esto incluye agua potable, drenaje, alcantarillado y electrificación.

CN 3: Se debe entregar a la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio el proyecto urbano-arquitectónico, así como, la propuesta de cómo se dotarán de estos servicios, además de las factibilidades de agua potable, drenaje y alcantarillado emitidas por la entidad u organismo responsable.

CN 4: El aprovechamiento de los predios o fracciones de estos destinados para vivienda está restringido en áreas que el Municipio clasifica como inestables o con características problemáticas. Esto incluye suelos arenosos (dunas) o aquellos con riesgos de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico.

En relación a lo anterior, para que estos terrenos puedan ser utilizados, es necesario presentar un análisis técnico que demuestre una solución viable para mitigar dichos riesgos.

CN 4: Los proyectos urbanos y arquitectónicos que contemplen construcciones verticales de más de cuatro niveles (planta baja más tres) deberán presentar obligatoriamente un Dictamen de Riesgo de Protección Civil Municipal o Estatal, además de un estudio de mecánica de suelos, un cálculo estructural y otros estudios específicos, dependiendo de las características del terreno (sismicidad, hundimientos, flujos, superficies o cualquier otro factor que pueda suponer un peligro o riesgo).

CN 5: Queda estrictamente prohibido regularizar o construir en los derechos de vía de la infraestructura existente, como carreteras, vías férreas, torres de alta tensión de la CFE, o las redes de agua, alcantarillado y ductos de energía.

CN 6: Al planificar un proyecto, es crucial integrar y proteger la vegetación existente. Las áreas con árboles nativos o una rica biodiversidad deben ser respetadas. Por lo tanto, el diseño debe ser compatible con ellas, asegurando que los individuos arbóreos se mantengan y se desarrollen adecuadamente. De esta forma, el proyecto no solo se integra al entorno natural, sino que también contribuye a su preservación.



CN 7: Todo nuevo desarrollo debe incluir en su proyecto las vialidades de acceso y las calles internas necesarias para su aprobación. Los costos de estas obras correrán por cuenta del desarrollador.

CN 8: Además, las calles que formen parte de los nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales y que serán entregadas al Municipio, deberán contar con iluminación que utilice tecnologías sustentables.

CN 9: En el diseño de nuevas calles para fraccionamientos o conjuntos habitacionales, es fundamental seguir los lineamientos establecidos en el "Manual de Calles, Diseño vial para ciudades mexicanas" y la "Guía para el diseño e implementación de calles seguras para las mujeres y las niñas" de la SEDATU.

CN 10: Las aguas residuales deberán ser tratadas de acuerdo con la normativa vigente antes de ser vertidas a cuerpos de agua o barrancas. La instalación de plantas de tratamiento estará condicionada a la autorización de la autoridad estatal y al estricto cumplimiento de las normas aplicables.

CN 11: Podrá modificar el proyecto, ajustándose al número de viviendas permitido, ajustándose a los coeficientes establecidos.

CN 12: El término "uso mixto" se refiere a la coexistencia de tres o más usos principales que producen ingresos. Por lo tanto, se promoverá el desarrollo de zonas que integren usos de suelo comerciales y de servicios.

CN 13: Todas las construcciones nuevas, deberán considerar en sus proyectos arquitectónicos las medidas necesarias que garanticen el libre desplazamiento de las personas con capacidades diferentes.

CN 14: Con el fin de optimizar los recursos naturales, se promoverá el uso de ecotecnologías, como la captación de agua de lluvia, la separación de basura para reciclaje, el uso de energías renovables y la creación de azoteas verdes y huertos urbanos.

CN 15: En los proyectos se preservará y en lo posible se ampliarán los espacios verdes por sus beneficios en materia de servicios ambientales para la comunidad. Se deberá privilegiar los espacios abiertos y las áreas libres de construcción en favor de una mayor extensión de áreas verdes.

CN 16: En el diseño y sustitución de áreas verdes se utilizarán especies nativas, que proporcionen identidad propia a las distintas zonas y que requieran bajo mantenimiento.



## 8.7. DE LAS OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES

### EL PROPIETARIO O PROMOTOR

El propietario o promotor de un proyecto de urbanización es responsable de costear todas las obras de infraestructura principales. Además, en el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, deben asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad que sean necesarios para conectar el desarrollo con el centro de población más cercano. Esta infraestructura debe ser lo suficientemente amplia y de buena calidad para permitir el tránsito del transporte público.

Para la autorización de un desarrollo habitacional o fraccionamiento, el propietario o promotor debe cumplir con lo señalado en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, de las cuales son enunciadas a continuación:

- Finalizar las obras de urbanización.
- Donar a título gratuito las áreas de terreno destinadas a espacios ecológicos y equipamiento urbano, según lo estipulado por la ley.
- Otorgar las garantías requeridas por la ley.
- Entregar los sistemas de agua potable, plantas de tratamiento, drenaje y alcantarillado a la autoridad correspondiente, si se le solicita, para su interconexión con la red municipal, independientemente de si el fraccionamiento está municipalizado o no.
- Cumplir con todas las obligaciones derivadas de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico, normas técnicas y demás lineamientos legales aplicables.

De las obligaciones del propietario, respecto a las obras de urbanización obligatorias, mismas que correrán a cargo del propietario o desarrollador inmobiliario, respecto a las obras de urbanización y de edificación de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio deberán cumplir con las normas y especificaciones que señala la autoridad competente, con fundamento en los artículos 39, 65, 66 y 67 de la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla.

Los desarrollos habitacionales y en condominio deben contar con las siguientes obras de urbanización, de acuerdo con la autoridad competente:

- Redes de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento de aguas residuales y, si aplica, redes de riego para áreas verdes.
- Red de distribución de energía eléctrica, alumbrado público y servicio doméstico. Se puede incluir la instalación de sistemas de energías limpias.
- Red para la captación de aguas de lluvia, que puede incluir pozos de absorción.
- Calles y banquetas con guarniciones, previendo paraderos en vías rápidas y accesibilidad para personas con discapacidad.
- Nomenclatura uniforme en calles y numeración visible en los lotes.
- Árboles, jardines y ornato en las áreas verdes.
- Mobiliario: Mobiliario urbano y obras de accesibilidad en áreas verdes y espacios comunes.

Otras obras de infraestructura primaria necesarias para la integración del fraccionamiento al área urbana, así como una caseta de vigilancia.



Las obras de urbanización y edificación en desarrollos bajo régimen de propiedad y condominio deben cumplir con las normas y especificaciones establecidas en esta Ley y su reglamento. Además, es obligatorio acatar las disposiciones de los organismos responsables de los servicios públicos.

#### Urbanización por etapas

Si un proyecto de urbanización se desarrolla por etapas, se debe iniciar por la primera, una vez que haya sido aprobada. Cada una de las etapas debe completarse por completo para que cuente con todos los servicios necesarios y sea autosuficiente. Las etapas siguientes seguirán el mismo procedimiento.

#### EL AYUNTAMIENTO

Corresponderá al Ayuntamiento la emisión de las autorizaciones, permisos y licencias, en las cuales señalará las recomendaciones, señalamientos y restricciones a las que se sujetará el desarrollo habitacional, mismas que deberán ceñirse a lo señalado en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla y sus respectivos reglamentos.

Corresponderá a la autoridad municipal aprobar el área de terreno que le debe ser donado, el cual deberá cumplir con lo señalado en los artículos 42, 45, 66 y 67 de la citada ley.

El ayuntamiento No podrá autorizar fraccionamientos, divisiones, subdivisiones, fusiones, lotificaciones, relotificaciones y modificaciones de los inmuebles o predios, así como de los desarrollos en régimen de propiedad y condominio ubicados en zonas declaradas como reservas ecológicas, ni en zonas de riesgo y vulnerabilidad establecidos en los programas de desarrollo urbano y de ordenamiento ecológico.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO, SUSTENTABILIDAD,  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL E IMAGEN URBANA

MODIFICACIÓN PARCIAL DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO  
URBANO SUSTENTABLE DE CORONANGO. PARA EL CAMBIO DE USO DE  
SUELO. POLÍGONO CON UNA SUPERFICIE DE 475,775.41 M<sup>2</sup>

## ANEXO





## I. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Es crucial reconocer la necesidad de transitar hacia una planeación sistémica, estratégica y comunicativa en municipios como Coronango. Estos nuevos enfoques dotan a las autoridades municipales de mejores herramientas para pasar de la planeación territorial a la acción concreta.

En este marco, la planeación compartida con diversos actores es fundamental, asegurando la representación de todos los sectores de Coronango. La planeación comunicativa se logra mediante ejercicios auténticos de participación social y ciudadana, garantizando la inclusión efectiva de la ciudadanía en el proceso de desarrollo municipal.

Descripción del proceso de participación ciudadana:

El proceso se divide en tres fases secuenciales, las cuales describen a continuación

- Etapa I.- Actos Previos: Comienza con la formalización y preparación, desde la instalación del consejo hasta el acta que da inicio oficial a los trabajos.
- Etapa II.- Elaboración de los Trabajos: Esta fase se centra en la interacción y participación, convocando a talleres y abriendo canales digitales para la ciudadanía.
- Etapa III.- Consulta Pública: Es la etapa final de validación, donde se presenta el trabajo a la comunidad a través de una convocatoria formal, una audiencia presencial y, finalmente, se publican las respuestas a las inquietudes recibidas.

En el siguiente gráfico se sintetiza las etapas:



Gráfico de la participación ciudadana en las distintas etapas del proceso de Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el cambio de uso de suelo de un polígono de 475,775.41 m<sup>2</sup>.



## A. Etapa: Actos Previos

### 1. *Instalación del Consejo Municipal de Desarrollo y Vivienda.*

Acta de sesión ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV) donde se informa el inicio de los trabajos de elaboración, mediante el acta de instalación del consejo de desarrollo urbano y vivienda del municipio de Coronango, efectuada el 22 de septiembre del 2022.

Se realizó la Instalación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV), efectuado con fecha del 02 de mayo de 2024, en el Salón de Cabildo del municipio de Coronango, se celebra la Primera Sesión del CMDUV, expuesto en la Orden del Día en los puntos III.- Informe del inicio de los trabajos de modificación de uso de suelo de una serie de predios ubicados dentro del municipio de Coronango y el Punto IV.- Presentación del Anteproyecto del cambio de uso de suelo de una serie de predios dentro del municipio de Coronango.

### 2. *Acta de Cabildo.*

Mediante sesión de Cabildo, en la segunda sesión ordinaria y pública de cabildo 2024, del Honorable Ayuntamiento Municipal de Coronango, Puebla, efectuada el 14 de febrero del mismo año, en el décimo punto del orden del día, el cual se cita respecto al "polígono ubicado en Prolongación calle Morelos s/n, entre Camino a Santa Barbara y Calle 3 de Mayo Barrio Cuapilco de este municipio de Coronango, estado de Puebla, que actualmente cuenta con uso de suelo agrícola. En el cual se contempla construir el proyecto denominado "Paseo Volcanes", con una superficie de 195,355.94 m<sup>2</sup> y una zona de posible crecimiento que contempla 475,775.41 m<sup>2</sup>, en este sentido me permite solicitar muy amablemente llevar a cabo los trabajos para el proceso de Cambio de Uso de Suelo; a través de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano", con ello mediante resolución de cabildo se aprueba "iniciar el procedimiento que marca la ley en materia de desarrollo urbano con respecto al programa parcial de desarrollo urbano y una vez agotado este, determine la autoridad estatal mediante el dictamen de congruencia que emita si es procedente el cambio de uso de suelo que solicitan para llevar a cabo el desarrollo inmobiliario urbano", con ello se inician los trabajos que permitirán la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el cambio de uso de suelo de un polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, ubicado dentro del municipio de Coronango.

### 3. *Acompañamiento por la SMADSOT.*

Solicitud de Asesoría y acompañamiento a la Secretaría de Medio Ambiente, Desarrollo Sustentable y Ordenamiento Territorial (SMADSOT), mediante el oficio de fecha 29 de febrero de 2024, solicitado por el Presidente Municipal C. Gerardo Sánchez Aguilar del periodo de 2021 al 2024.

## B. Etapa: Elaboración de los Trabajos

### 1. *Evidencia de la difusión de las convocatorias para asistir a los talleres.*

Se presentaron talleres de participación ciudadana, por lo cual se invitó a los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, que se llevaría a cabo los días 20 y 21 de marzo del 2024, realizándose en la PRESIDENCIA MUNICIPAL, señalando como dirección



Avenida Principal de Coronango S/N, Colonia Analco C.P. 72670 en la Cabecera de Santa María Coronango, Puebla.

El municipio realizó la difusión de la convocatoria para asistir a los Talleres de Participación Ciudadana que se realizaron los días 20 y 21 de marzo del 2024, colocándose banners y lonas en la entrada de la presidencia municipal y el kiosko del zócalo del municipio de Coronango.

**2. *Participación ciudadana a través de la página web y redes sociales oficiales.***

Se anexa evidencia de la difusión a los Talleres de Participación Ciudadana que se realizaron los días 20 y 21 de marzo del 2024, en las redes sociales en Facebook mediante el enlace [https://m.facebook.com/Gobiernode\\_Coronango/](https://m.facebook.com/Gobiernode_Coronango/) y en Twitter se consultó a través del enlace [@CoronangoAyro](#).

**C. Etapa: Consulta Pública**

**1. Difusión de la Convocatoria de la Consulta Pública.**

El municipio de Coronango notificó a la Secretaría de Medio Ambiente Desarrollo Sustentable y ordenamiento Territorial del Estado de Puebla, mediante oficio de fecha 26 de abril del 2024, respecto a la consulta Pública que se llevará a cabo los días 29 y 30 de abril del 2024, en un horario de 12:00 a 14:00 horas y de 16:00 a 18:00 horas, teniendo como lugar el Salón de Cabildos, ubicado en la Presidencia Municipal, Avenida Principal de Coronango S/N, Colonia Analco C.P. 72670 en la Cabecera de Santa María Coronango, Puebla.

Se colocaron carteles al interior de la Presidencia Municipal de Coronango, señalando el lugar, fechas y horarios en los que se efectuaría la Consulta Pública en relación a la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el cambio de uso de suelo de un polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>

**2. Convocatoria de la Consulta Pública a través de la página web y redes sociales oficiales del H. Ayuntamiento.**

El municipio difundió la realización de la Consulta Pública mediante la página oficial del Ayuntamiento, mismo que pudo consultarse mediante el siguiente link: <https://www.coronango.gob.mx/public/> así como en redes sociales oficiales del municipio de Coronango de Facebook y Twitter también conocida como X, en Facebook mediante el enlace [https://m.facebook.com/Gobiernode\\_Coronango/](https://m.facebook.com/Gobiernode_Coronango/) y en Twitter ó X se consultó a través del enlace [@CoronangoAyro](#).

**3. Difusión s a través de otros medios**

El municipio difundió realizó la difusión de la Consulta Pública mediante el empleo de medios masivos de comunicación como el Periódico de mayor circulación denominado El Heraldo de Puebla, de fecha 26 de abril del 2024.

Además de la Radio por internet en el portal web de Tribuna Noticias se realizó la difusión de la Consulta Pública, consultado el 26 de abril del 2024.



Como parte de las acciones de difusión se realizó la invitación a los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, a participar en la Consulta Pública, oficios de invitación emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano con fecha 25 de abril del 2024.

*4. Instalación física del módulo de consulta.*

Se presenta evidencia de la instalación de un módulo de consulta el cual se ubicó en junto a la Sala de Cabildo al interior de las instalaciones de presidencia municipal de Coronango, esto permitió a la ciudadana conocer y consultar el anteproyecto de la Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el cambio de uso de suelo de un polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>.

*5. Realización de la Audiencia Pública presencial.*

Durante el desarrollo de la Consulta Pública se manifestó la participación ciudadana misma que permitió la integración de los comentarios y observaciones pertinentes al anteproyecto de Modificación Parcial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Coronango, para el cambio de uso de suelo de un polígono con una superficie de 475,775.41 m<sup>2</sup>, con ello se presenta listas de asistencia y reportes fotográficos de los talleres de participación ciudadana.

*6. Publicación de las respuestas en formato digital en el portal web del H. Ayuntamiento, dentro de los 5 días hábiles posteriores.*

Con fundamento en la ley en la materia se colocaron las respuestas en formato impreso y digital, en el periodo del 13 al 17 de mayo del 2024, el primero se colocó de manera física junto a la Sala de Cabildo al interior de las instalaciones de presidencia municipal de Coronango, mismo que estuvo visible y de acceso a toda la ciudadanía.

En formato digital en el portal web del H. Ayuntamiento, dentro de los 5 días hábiles, posteriores al periodo de la Consulta Pública, los cuales pudieron ser consultados bajo el siguiente link:

[https://www.coronango.gob.mx/public/media/Desarrollo\\_U/Respuesta%20a%20comentarios%CUS%Coronango.pdf](https://www.coronango.gob.mx/public/media/Desarrollo_U/Respuesta%20a%20comentarios%CUS%Coronango.pdf)

Después del periodo, mencionado de 5 días se retiraron los comentarios.



## II. LISTADO DE DEFINICIONES

1. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinados en los planos o programas de desarrollo urbano o de ordenamiento territorial, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. (LOTDUEP Artículo 3 fracción II)
2. **Área urbanizada:** El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. (LOTDUEP Artículo 3 fracción III)
3. **Coeficiente de ocupación del suelo:** Relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XII)
4. **Coeficiente de utilización del suelo:** La relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la construcción y la superficie total del terreno. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XIII)
5. **Densidad de vivienda:** Número total de viviendas por hectáreas. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XXIV)
6. **Densificación:** La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de viviendas, habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XV)
7. **Destinos del suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinada zona o predio de un centro de población. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XXIII)
8. **Gestión integral de riesgos:** El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a las tres órdenes de gobierno, así como a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combaten las causas estructurales de los desastres y fortalecen las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad. Comprende la identificación de los riesgos y, en su caso, su proceso de formación, previsión, prevención, mitigación, preparación, auxilio, recuperación y reconstrucción. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XXV)
9. **Infraestructura urbana:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XXXVII)
10. **Municipalización:** Acto formal mediante el cual el fraccionador entrega al Ayuntamiento respectivo, los inmuebles, equipo e instalaciones destinadas a los servicios públicos que preste el Ayuntamiento, así como las obras de urbanización correspondientes. (LFAUELSP Artículo 3 fracción XLVI)
11. **Ordenamiento territorial:** Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias integrales. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XXXI)
12. **Reservas:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XXXIV)
13. **Sistema de agua potable:** El conjunto de bienes y obras dedicados a extraer, captar, tratar, conducir y distribuir agua, apto para el consumo humano, a los domicilios de los usuarios por medio de redes de tubos. (LFAUELSP Artículo 3 fracción LX)
14. **Sistema de drenaje y alcantarillado:** Dispositivos y tuberías, por lo general subterráneos, que sirven para recoger y evacuar en forma higiénica y segura y por separar las aguas pluviales residuales de los centros de población. (LFAUELSP Artículo 3 fracción LXI)
15. **Urbanización:** Dinámica espacial del suelo caracterizada por la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamiento de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como las actividades encaminadas a proporcionar en un área de crecimiento la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura y el desarrollo del equipamiento urbano. (LFAUELSP Artículo 3 fracción LXIV)



16. **Usos del suelo:** Los finos particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de asentamientos humanos. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XL)
17. **Vía Pública:** La superficie de terreno de uso común destinada al tránsito peatonal y vehicular. (LFAUELSP Artículo 3 fracción LXVI)
18. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos del suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XLII)
19. **Zonificación primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XLIII)
20. **Zonificación secundaria:** La determinación de los usos del suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos. (LOTDUEP Artículo 3 fracción XLIV)

### III. ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Etapas para la Formulación y Modificación de Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU) .....	8
Tabla 2 Contenido Temático .....	12
Tabla 3 Crecimiento Poblacional de Coronango del 2015 al 2025 .....	28
Tabla 4 Distribución de Usos de Suelo dentro del Polígono de Análisis .....	29
Tabla 5 Dosificación del Uso de Suelo según la Carta Urbana de Coronango 2016 .....	31
Tabla 6 Tabla de las Políticas Públicas de Ordenamiento y Regulación del Territorio .....	40
Tabla 7 Zonificación Primaria .....	44
Tabla 8 Zonificación Secundaria Polígono de 475,775.41 m <sup>2</sup> .....	46
Tabla 9 Estructura de densidades y coeficientes .....	48
Tabla 10 Valores máximos permitidos .....	49

### IV. ÍNDICE DE MAPAS

- 01 Mapa Predio SADASI
- 02 Mapa Delimitación Polígono
- 03 Mapa Estructura Vial
- 04 Mapa Índice de Inundabilidad
- 05 Mapa Peligro Deslizamientos
- 06 Mapa Servicio Agua
- 07 Mapa Servicios Disponen de Drenaje
- 08 Mapa Servicio Disponen de Electricidad
- 09 Mapa Usos de Suelo, Carta Urbana
- 10 Mapa Usos de Suelo Carta Urbana Polígono SADASI
- 11 Mapa Políticas Públicas PPORT-01
- 12 Mapa Zonificación Primaria ZPRIM-02
- 13 Mapa Zonificación Primaria ZPRIM-03
- 14 Mapa Zonificación Secundaria ZSEC-03
- 15 Mapa Zonificación Secundaria ZSEC-04