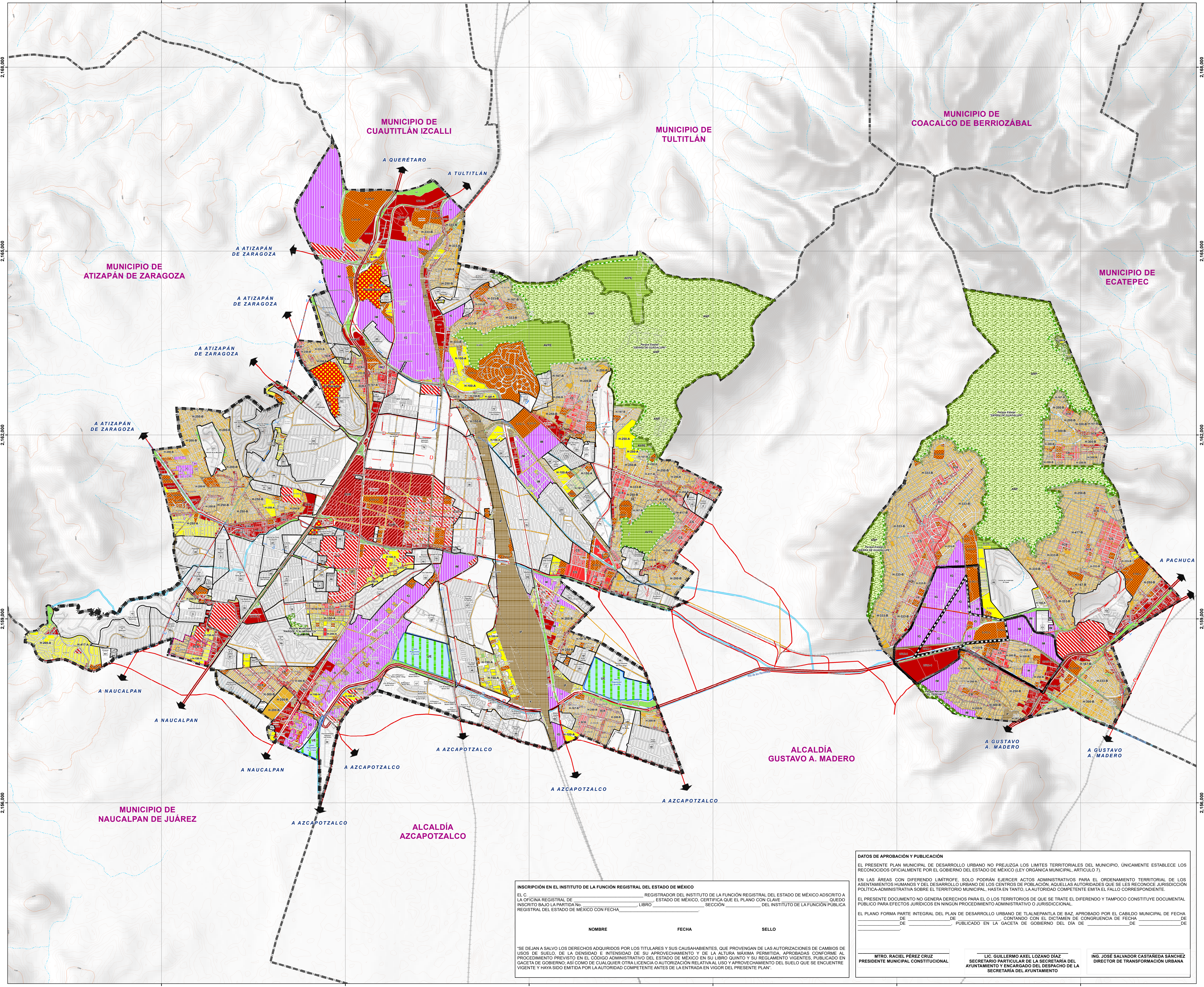


INSCRIPCIÓN EN EL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO

EL C. ______________________ REGISTRADOR DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO ADSCRITO A LA OFICINA REGISTRAL DE ______________________, ESTADO DE MÉXICO, CERTIFICA QUE EL PLANO CON CLAVE ____________ QUEDO INSCRITO BAJO LA PARTIDA No. ______________, LIBRO ______________ SECCIÓN __________ DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO CON FECHA______________________.

NOMBRE	FECHA	SELLO

“SE DEJAN A SALVO LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR LOS TITULARES Y SUS CAUSAHABIENTES, QUE PROVENGAN DE LAS AUTORIZACIONES DE CAMBIOS DE USOS DE SUELO, DE LA DENSIDAD E INTENSIDAD DE SU APROVECHAMIENTO Y DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA, APROBADAS CONFORME AL PROCEDIMIENTO PREVISTO EN EL CÓDIGO ADMINISTRATIVO DEL ESTADO DE MÉXICO EN SU LIBRO QUINTO Y SU REGLAMENTO VIGENTES, PUBLICADO EN GACETA DE GOBIERNO; ASÍ COMO DE CUALQUIER OTRA LICENCIA O AUTORIZACIÓN RELATIVA AL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO QUE SE ENCUENTRE VIGENTE Y HAYA SIDO EMITIDA POR LA AUTORIDAD COMPETENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE PLAN”.

DATOS DE APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN

EL PRESENTE PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO NO PREJUZGA LOS LIMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO, ÚNICAMENTE ESTABLECE LOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO (LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, ARTICULO 7).

EN LAS ÁREAS CON DIFERENDO LIMÍTROFE, SOLO PODRÁN EJERCER ACTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN, AQUELLAS AUTORIDADES QUE SE LES RECONOCE JURISDICCIÓN POLÍTICA-ADMINISTRATIVA SOBRE EL TERRITORIO MUNICIPAL, HASTA EN TANTO, LA AUTORIDAD COMPETENTE EMITA EL FALLO CORRESPONDIENTE.

EL PRESENTE DOCUMENTO NO GENERA DERECHOS PARA EL O LOS TERRITORIOS DE QUE SE TRATE EL DIFERENDO Y TAMPOCO CONSTITUYE DOCUMENTAL PÚBLICO PARA EFECTOS JURÍDICOS EN NINGÚN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO O JURISDICCIONAL.

EL PLANO FORMA PARTE INTEGRAL DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE TLALNEPANTLA DE BAZ, APROBADO POR EL CABILDO MUNICIPAL DE FECHA ____________DE ____________DE ____________, CONTANDO CON EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DE FECHA ____________DE ____________DE ____________, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DEL DÍA DE ____________DE ____________DE ____________.

______________________ **MTRO. RACIEL PÉREZ CRUZ** **PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**	______________________ **LIC. GUILLERMO AXEL LOZANO DÍAZ** **SECRETARIO PARTICULAR DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO Y ENCARGADO DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO**	______________________ **ING. JOSÉ SALVADOR CASTAÑEDA SÁNCHEZ** **DIRECTOR DE TRANSFORMACIÓN URBANA**

SIMBOLOGÍA Y NORMATIVIDAD DE USOS

SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE (COS)

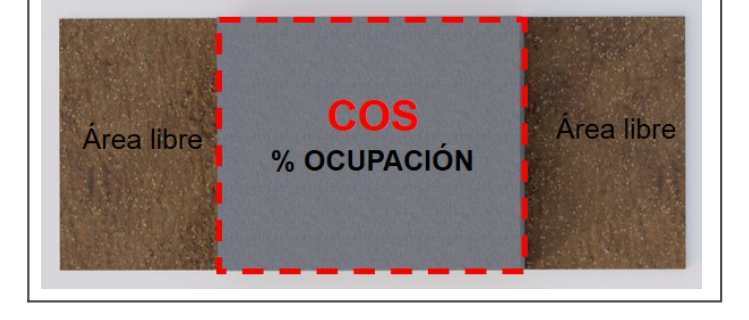
El Coeficiente de Ocupación del Suelo **(COS)** determina la superficie máxima de desplante de una edificación sobre un predio o lote; expresado en porcentaje en la Tabla de Usos del Suelo.

Ejemplo: Si tenemos un lote mínimo de 90 m2 con una superficie máxima de desplante (COS) de 70%; el cálculo es:

COS=90m2 x 0.70=63m2

Lo que indica que la edificación se tendrá que desplantar como máximo en 63m2 de la superficie del lote mínimo, por lo que el área restante representará la superficie mínima sin construir o área libre 27m2 (30%).

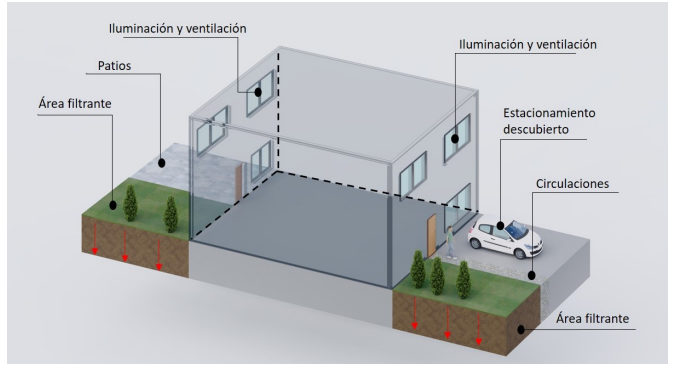
Esquema:



ÁREAS LIBRES

Las áreas libres deben prever como área filtrante al menos el 50% de su superficie y serán suficientemente útiles para el asoleamiento, iluminación y ventilación de la edificación así como para áreas verdes, circulación peatonal, patios y estacionamiento de vehículos al descubierto.

Esquema:


Iluminación y ventilación
Patios
Área filtrante
Iluminación y ventilación
Estacionamiento descubierto
Circulaciones
Área filtrante

Se entenderá por restricción el área de terreno que deberá de quedar libre de edificación por la presencia de vialidades, ferrocarriles, líneas eléctricas, ductos petroquímicos y aguas nacionales entre otras; indicados en el Planos E-03 Vialidad y Restricciones del Presente Plan.

NORMAS PARA LA SUSTENTABILIDAD URBANA

De conformidad con lo que establece el Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Tlalnepantla de Baz en materia ambiental, se deberá observar lo siguiente:

•En los predios a desarrollar, deberán dejarse en pie los árboles adultos de la vegetación original, independientemente de los que se pretendan sembrar ya sea por voluntad propia del interesado o por los que tenga que reponer en compensación por la autorización de derribo de los existentes.

•Se deberá restituir cada árbol derribado en una proporción de veinte a uno, con especies nativas que deberán contar como mínimo con una altura de 1.50 m, los cuales podrán ser sembrados en el propio terreno o donde la autoridad competente los requiera para fines de forestación, utilizando técnicas adecuadas que garanticen la sobrevivencia y permanencia del individuo arboreo.

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo **(CUS)** determina la superficie máxima de construcción que puede tener una edificación; expresado como Intensidad Máxima de Construcción en la Tabla de Usos del Suelo.

Ejemplo: Si tenemos un lote mínimo de 90m2 con una superficie máxima de desplante de construcción (COS) de 70% (63m2) y un área mínima libre de construcción del 30% (27m2) con una altura de 3 niveles o pisos; el calculo es:

$$\textbf{CUS}=\frac{63m2(COS) \times 3(Niveles)}{90m2(Sup.\ del\ predio\ o\ terreno)} = 2.1 \text{ veces la superficie del predio}$$

Lo que indica que se pueden edificar 2.1 veces el COS.

Superficie máxima de construcción= 63m2 (COS) x 2.1 (CUS)=132.30m2.

Esquema:

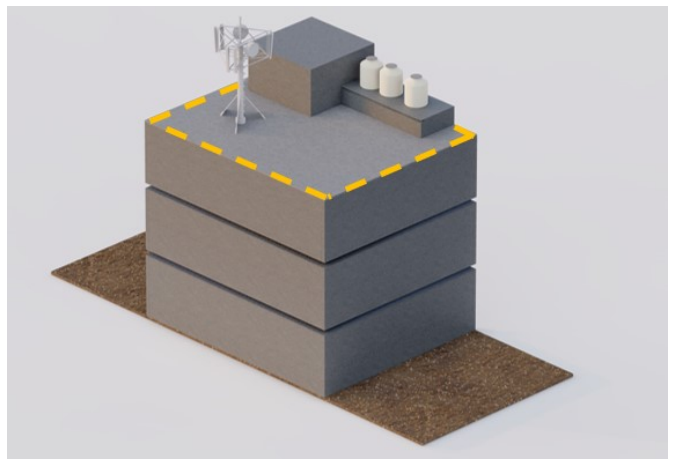
CUS
UTILIZACIÓN

INSTALACIONES POR ENCIMA DEL NIVEL PERMITIDO

•Para la autorización de construcción y efectos del correspondiente pago de derechos se cuantificará toda la superficie por construir y/o construida; las áreas que arquitectónica y operativamente se requieren en el proyecto para escaleras, elevadores, la vestibulación y circulación necesaria entorno a estos, servicios de intendencia y sanitarios colectivos preferentemente ubicados en forma nuclear, aleros, marquesinas, balcones, así como las destinadas al propio estacionamiento de vehículos al servicio del inmueble, no contaran para determinar la superficie máxima de construcción (CUS) ni el requerimiento de cajones de estacionamiento.

•Los sótanos, cubos de escaleras y de elevadores, tinacos, pretiles, antenas, áreas de tendido, azoteas verdes e instalaciones propias para ese fin, no se consideran como parte de la altura máxima permitida.

Esquema:



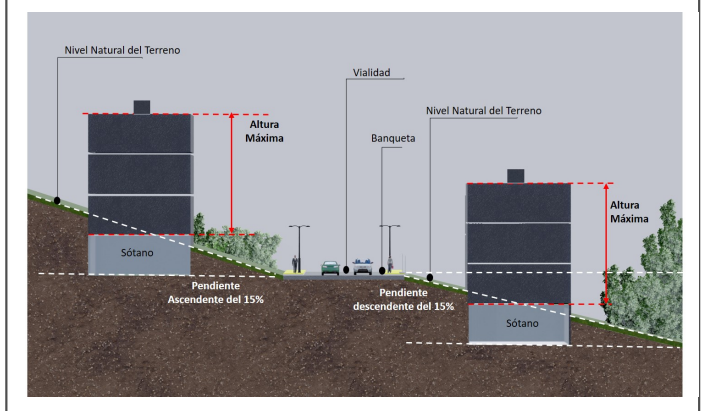
TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL

•Para los terrenos planos o semiplanos con pendientes naturales promedio menores al 15% la altura máxima permitida contara a partir del nivel de desplante de la construcción sobre el nivel natural del terreno.

•Para el caso de terrenos ascendentes o descendentes con pendientes naturales promedio mayores al 15% la altura máxima permitida contará a partir del nivel de desplante de la construcción sobre el nivel natural del terreno.

•Para ambos casos los niveles de construcción por debajo de estos conceptos se consideraran sótanos:

Esquema:


Nivel Natural del Terreno
Altura Máxima
Sótano
Pendiente Ascendente del 15%
Vialidad
Banqueta
Nivel Natural del Terreno
Pendiente descendente del 15%
Altura Máxima
Sótano

HABITACIONALES

H - 100 - A: Habitacional / Densidad Bruta / Mezcla de Usos

H-100-A **Habitacional densidad alta**, 100 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 60 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 250 m² y el frente mínimo de 8.00 m.
•Área de desplante 50%; área libre 50%; altura 5 niveles en 15 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.5 veces la superficie del predio o lote.
La normatividad de esta clave, no se impone al uso que permite vivienda y que cae en lotes con superficie actual de 120 a 249 m², en cuyo caso para vivienda horizontal, su norma de aprovechamiento será de una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 4 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 3 niveles en 9 m y coeficiente de utilización de 2.4 veces la superficie del predio; en el caso de la vivienda vertical se permitirá una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 7 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 4 niveles en 12 m y coeficiente de utilización de 3.2 veces la superficie del lote, además, se permitirá un indiviso o área privativa extra o adicional destinada para amenidades, servicios y/o usos complementarios al uso habitacional, los cuales no requerirán cajones de estacionamiento adicionales siempre y cuando no rebasen los 60 m² de construcción.

H-100-C **Habitacional densidad alta**, 100 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 60 m² de terreno
•En subdivisión el lote mínimo será de 60 m² y el frente mínimo de 8.00 m
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura 8 niveles en 24 m
•Superficie máxima de construcción, 5.6 veces la superficie del predio o lote.

H-150-A **Habitacional densidad alta** , 150 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 90 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 90 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-167-A **Habitacional densidad media,** 167 m² de terreo bruto por vivienda
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 100 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 100 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima de 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-200-A **Habitacional densidad media,** 200 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 120 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 120 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-250-A **Habitacional densidad media;** 250 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 150 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 150 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-300-A **Habitacional de densidad media-baja;** 300 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 180 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 180 m² y el frente mínimo de 7 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-333-A **Habitacional de densidad media-baja;** 333 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 200 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 200 m² y el frente mínimo de 8 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote

H-417-A **Habitacional de densidad media-baja;** 417 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 250 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 250 m² y el frente mínimo de 8 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-500-A **Habitacional de densidad baja;** 500 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 300 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 300 m² y el frente mínimo de 10 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

H-833-A **Habitacional de densidad baja;** 833 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 500 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 500 m² y el frente mínimo de 14 m.
•Área de desplante 70%; área libre 30%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.1 veces la superficie del predio o lote.

HABITACIONALES MIXTOS

H - 150 - B: Habitacional / Densidad Bruta / Mezcla de Usos

H-150-B **Habitacional densidad alta con comercio y servicios hasta 20 m²;** 150 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 90 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 90 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-167-B **Habitacional densidad media con comercio y servicio hasta 20 m²;** 167 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 100 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 100 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-200-B **Habitacional densidad media con comercio y servicio hasta 20 m²;** 200 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 120 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 120 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-250-B **Habitacional densidad media con comercio y servicio hasta 20 m²;** 250 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 150 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 150 m² y el frente mínimo de 6 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-300-B **Habitacional de densidad media-baja con comercio y servicio hasta 30 m²;** 300 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 180 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 180 m² y el frente mínimo de 7 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-333-B **Habitacional de densidad media-baja con comercio y servicio hasta 30 m²;** 333 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 200 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 200 m² y el frente mínimo de 8 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

H-417-B **Habitacional de densidad media-baja con comercio y servicio hasta 30 m²;** 417 m² de terreno bruto por vivienda.
Cuando el predio o lote no requiere de vialidad interna, la densidad neta de vivienda permitirá:
•Una vivienda por cada 250 m² de terreno.
•En subdivisión el lote mínimo será de 250 m² y el frente mínimo de 8 m.
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Superficie máxima de construcción, 2.4 veces la superficie del predio o lote.

CENTRALIDADES

CUR Centro Urbano Regional

Es un área de importancia a nivel regional con alta concentración de industria, comercio, servicios y alta densidad de vivienda en presencia de usos compatibles, se clasifica según su intensidad de uso (alta, media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate, como:
•Alta Intensidad (AI).
•Media intensidad (MI).
•Baja Intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Alta Intensidad 1000 m² y frente mínimo de 20 m.
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo de 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo de 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para alta, media y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Alta intensidad: 8.4 veces la superficie del predio y 12 niveles en 42 m.
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 m.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea.
Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.

CUT Centro Urbano Tradicional

El centro urbano tradicional es un área específica (dentro del centro urbano regional) donde se concentran de manera importante, actividades productivas del comercio y servicios en buena medida mezcladas con la vivienda, así mismo se ubica gran parte del equipamiento urbano de la administración pública, de educación, cultura, salud, recreación; siendo el asiento del palacio municipal, su plaza de armas, parque central y la catedral de Corpus Christi, elementos arquitectónicos que forman parte del patrimonio histórico cultural de Tlalnepantla de Baz.
Para el área del centro urbano tradicional, está prevista una baja intensidad (BI) de aprovechamiento y la mezcla de usos permitida en los centros urbanos con la presencia de vivienda, excluyendo lo relacionado a la actividad industrial.
Para la subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y densificación, el lote neto mínimo y frente mínimo que determina la baja intensidad de uso, será:
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso será:
•Baja intensidad, 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m y en caso de uso no habitacional se restringirá a 2.1 veces la superficie del predio y altura de 3 niveles en 9 m.
La densidad de vivienda en lotes de baja intensidad (250 m2 y más de superficie), será la siguiente:
•Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea.
Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla del Usos del Suelo.

CU Centro Urbano

La zona marcada como Centro Urbano (CU) es un área con alta concentración de comercio, servicios y alta densidad de vivienda en presencia de usos compatibles, se clasifica según su intensidad de uso (media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate, como:
•Media intensidad (MI).
•Baja Intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para media, y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso será:
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 metros.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 metros y en caso de uso no habitacional se restringirá a 2.1 veces la superficie del predio y altura de 3 niveles en 9 m.
Salvo los centros urbanos que restringen la presencia de vivienda (que incluye la letra C en la clave de uso del suelo), los centros urbanos donde se permite contaran con la siguiente densidad de vivienda:
Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.

CU-C Centro Urbano sin Vivienda

La zona marcada como Centro Urbano sin vivienda (CU-C) es un área con alta concentración de comercio y servicios, se clasifica según su intensidad de uso (media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate, como:
•Media intensidad (MI).
•Baja Intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical y mayor mezcla de usos, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para media, y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso será:
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 metros.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 metros.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CS Centro de Servicios

Es un área de importancia a nivel de colonia o comunidad, con mezcla de comercio y servicios con la vivienda cuya aglomeración de oferentes a la comunidad, complementa los servicios que brindan los centros urbanos.
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
•Los lotes urbanos menores a 120 m² no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura, y su máxima densidad de vivienda estará limitada por la subdivisión con lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m, por cada vivienda unifamiliar; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para baja y muy baja intensidad:
•80% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 20% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Baja intensidad: 4.0 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades barriales): 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
La densidad de vivienda en lotes de baja intensidad (de 250 m² y más de superficie), será la siguiente:
•Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea.
•Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La normatividad de esta clave, no se impone al uso que permite vivienda y que cae en lotes con superficie actual de 120 a 249 m², en cuyo caso para vivienda horizontal, su norma de aprovechamiento será de una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 4 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 3 niveles en 9 m y coeficiente de utilización de 2.4 veces la superficie del predio; en el caso de la vivienda vertical se permitirá una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 7 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 4 niveles en 12 m y coeficiente de utilización de 3.2 veces la superficie del lote, además, se permitirá un indiviso o área privativa extra o adicional destinada para amenidades, servicios y/o usos complementarios al uso habitacional, los cuales no requerirán cajones de estacionamiento adicionales siempre y cuando no rebasen los 60 m² de construcción.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.

CS-C Centro de Servicios sin Vivienda

Es un área consolidada de importancia a nivel de colonia o comunidad, con mezcla de comercio y servicios con la vivienda existente, cuya aglomeración de oferentes a la comunidad, complementa los servicios que brindan los centros urbanos.
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical y mayor mezcla de usos de nuevos desarrollos, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
•Los lotes urbanos o subdivisiones menores a 250 m² no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para baja y muy baja intensidad.
•80% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificación el 20% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Baja intensidad: 4.0 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades barriales): 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CB Centro Barrial

La zona marcada como Centro Barrial, tiene una muy baja intensidad de construcción, es un área de cierta aglomeración de comercio y servicios con vivienda y de vivienda con comercio y servicios limitados, en algún sector de colonia o comunidad. Complementa los servicios que brinda el Centro de servicios.
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; su máxima densidad de vivienda estará limitada por la subdivisión con lote mínimo de 90 m² y frente de 6 m, por cada vivienda unifamiliar; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con mismo índice de ocupación.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con un índice de utilización de 0.8 veces la superficie del predio y altura de un nivel en 3m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.

CB-C Centro Barrial sin Vivienda

La zona marcada como Centro Barrial sin vivienda, tiene una muy baja intensidad de construcción, consolidada como un área de cierta aglomeración de comercio y servicios con la vivienda existente y de ésta con comercio y servicios limitados, en algún sector de colonia o comunidad. Complementa los servicios que brinda el Centro de servicios.
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; la subdivisión estará limitada al tamaño de lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

SCB Subcentro Barrial

La zona marcada como Subcentro barrial es un área de muy baja intensidad con cierta aglomeración de comercio y servicios básicos con vivienda, generalmente en torno a equipamiento urbano a nivel de colonia o comunidad, que complementa los servicios que brinda el Centro Barrial.
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; su máxima densidad de vivienda estará limitada por la subdivisión con lote mínimo de 90 m² y frente de 6 m, por cada vivienda unifamiliar; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con mismo índice de ocupación.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con un índice de utilización de 0.8 veces la superficie del predio y altura de un nivel o 3m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.

SCB-C Subcentro Barrial sin Vivienda

La zona marcada como Subcentro barrial sin vivienda es un área de muy baja intensidad con cierta aglomeración de comercio y servicios básicos limitados en la vivienda existente, generalmente en torno a equipamiento urbano a nivel de colonia o comunidad con muy baja intensidad de construcción, que complementa los servicios que brinda el Centro Barrial
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; la subdivisión estará limitada al tamaño de lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CORREDORES

CRUR-C Corredor Urbano Regional sin Vivienda

Son las vialidades que comunican las centralidades de importancia regional inter e intraurbana. Tienen una función primordial de integración y de alto aprovechamiento del suelo en actividades productivas con alta concentración de comercio, industria, equipamiento y servicios, se clasifican según su intensidad de uso (alta, media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate como:
•Alta intensidad (AI).
•Media intensidad (MI).
•Baja intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Alta Intensidad 1000 m² y frente mínimo de 20 m.
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo de 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo de 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para alta, media y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificaciones el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Alta intensidad: 8.4 veces la superficie del predio y 12 niveles en 42 m.
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 m.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CRUI Corredor Urbano Intermunicipal

Son las vialidades que comunican las centralidades de importancia Intermunicipal e intraurbana. Tienen una función primordial de integración y de alto aprovechamiento del suelo en actividades productivas con alta concentración de comercio, industria, equipamiento y servicios, sin excluir la vivienda, se clasifican según su intensidad de uso (alta, media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate como:
•Alta intensidad (AI).
•Media intensidad (MI).
•Baja intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Alta Intensidad 1000 m² y frente mínimo de 20 m.
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo de 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo de 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para alta, media y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificaciones el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Alta intensidad: 8.4 veces la superficie del predio y 12 niveles en 42 m.
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 m.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea.
Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla General de Usos del Suelo.

CRUI-C Corredor Urbano Intermunicipal sin Vivienda

Son las vialidades que comunican las centralidades de importancia Intermunicipal e intraurbana. Tienen una función primordial de integración y de alto aprovechamiento del suelo en actividades productivas con alta concentración de comercio, industria, equipamiento y servicios, se clasifican según su intensidad de uso (alta, media o baja) de acuerdo con el tamaño de lote o predio del que se trate como:
•Alta intensidad (AI).
•Media intensidad (MI).
•Baja intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes; para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical y mayor mezcla de usos, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determine su intensidad de uso, será:
•Alta Intensidad 1000 m² y frente mínimo de 20 m.
•Media Intensidad 500 m² y frente mínimo de 14 m.
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo de 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será para alta, media y baja intensidad:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificaciones el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Alta intensidad: 8.4 veces la superficie del predio y 12 niveles en 42 m.
•Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 m.
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 m.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CRU Corredor Urbano

Son vialidades de baja intensidad (BI), que comunican los centros de servicios con las centralidades de mayor y menor aglomeración de actividad económica como los son los centros urbanos y los centros barriales. Tienen una función de integración de baja intensidad en actividades productivas con alta concentración de comercio, servicios, industria, equipamiento, sin excluir la vivienda; se clasifica con una baja intensidad de uso en lotes mayores de 250m2, y se expresa como:
•Baja Intensidad (BI).
Para el caso de subdivisión de predios o lotes y para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical, mayor mezcla de usos y de densificación, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determina su intensidad de uso, será:
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
•Los lotes urbanos menores a 120 m² no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura, y su máxima densidad de vivienda estará limitada por la subdivisión con lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m, por cada vivienda unifamiliar; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificaciones el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso será:
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 metros y en caso de uso no habitacional se restringirá a 2.1 veces la superficie del predio y altura de 3 niveles en 9 m.
Se permite una densidad bruta de vivienda (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea.
Se permite una densidad neta de vivienda (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.
La normatividad de esta clave, no se impone al uso que permite vivienda y que cae en lotes con superficie actual de 120 a 249 m², en cuyo caso para vivienda horizontal, su norma de aprovechamiento será de una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 4 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 3 niveles en 9 m y coeficiente de utilización de 2.4 veces la superficie del predio; en el caso de la vivienda vertical se permitirá una vivienda por cada 60 m² de terreno neto, con frente mínimo de 7 m, con coeficiente de ocupación del suelo de 80% de la superficie del predio como área de desplante de la edificación y 20% de área libre, altura de 4 niveles en 12 m y coeficiente de utilización de 3.2 veces la superficie del lote, además, se permitirá un indiviso o área privativa extra o adicional destinada para amenidades, servicios y/o usos complementarios al uso habitacional, los cuales no requerirán cajones de estacionamiento adicionales siempre y cuando no rebasen los 60 m² de construcción.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo.

CRU-C Corredor Urbano sin Vivienda

Son vialidades de baja intensidad (BI), que comunican los centros de servicios con las centralidades de mayor y menor aglomeración de actividad económica como los son los centros urbanos y los centros barriales. Tienen una función de integración de baja intensidad en actividades productivas con alta concentración de comercio, servicios, industria y equipamiento; se clasifica con una baja intensidad de uso en lotes mayores de 250 m2, y se expresa como:
•Baja Intensidad (BI)
Para el caso de subdivisión de predios o lotes y para favorecer las políticas urbanas de desarrollo vertical y mayor mezcla de usos, el lote neto mínimo y el frente mínimo de lote, que determina su intensidad de uso, será:
•Baja Intensidad 250 m² y frente mínimo 8 m.
•Los lotes urbanos o subdivisiones menores a 250 m² no son elegibles para más de 3 niveles de altura; la subdivisión estará limitada al tamaño de lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•70% de la superficie del predio o lote, debiendo dejar por consiguiente libre de edificaciones el 30% restante.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso será:
•Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 metros.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo.
No se permite la presencia de vivienda.

CRB Corredor Barrial

Son las vialidades que comunican las centralidades dentro de la colonia o comunidad. Tienen una función primordial de integración con muy baja intensidad de aprovechamiento del suelo y mezcla de vivienda con actividades de comercio y servicios ilimitados.
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; su máxima densidad de vivienda estará limitada por la subdivisión con lote mínimo de 90 m² y frente de 6 m, por cada vivienda unifamiliar; identificando este aprovechamiento como de muy baja intensidad.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con mismo índice de ocupación.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
•Con mezcla de usos, el uso no habitacional solamente podrá desarrollarse en planta baja con un índice de utilización de 0.8 veces la superficie del predio y altura de un nivel en 3m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.

CRB-C Corredor Barrial sin Vivienda

Son las vialidades que comunican las centralidades dentro de la colonia o comunidad. Tienen una función primordial de integración con muy baja intensidad de aprovechamiento del suelo, consolidadas en actividades de comercio y servicios, sin la presencia de vivienda.
Para el caso de subdivisión del suelo:
•Los lotes urbanos o subdivisiones de esta clasificación de uso del suelo no son elegibles para desarrollar más de 3 niveles de altura; la subdivisión estará limitada al tamaño de lote mínimo de 90 m² con frente de 6 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será:
•Área de desplante 80%; área libre 20%; altura máxima 3 niveles en 9 m.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida de acuerdo con su intensidad de uso, será:
•Muy baja intensidad (es inherente a las claves de las centralidades y corredores barriales) 2.4 veces la superficie del predio y 3 niveles en 9 m.
Los usos comerciales y de servicios permitidos serán de acuerdo con los establecidos en la Tabla de Usos del Suelo.

INDUSTRIA

IG Industria Grande

Este tipo de aprovechamiento estará sujeto a la aprobación de la legislación ambiental federal. La superficie mínima de lote es de 1,000.00 m2, Con un frente mínimo de 30.00 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 50% de la superficie del predio.
Deberá dejar el 50% de la superficie total del predio como área libre.
La superficie máxima de construcción el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 1.5 veces la superficie del predio.
La altura máxima permitida es de 21 metros o 3 niveles.
En caso de que se localicen en áreas cercanas a las zonas habitacionales deberán seguir la normatividad establecida en el presente Plan en cuanto a usos molestos y peligrosos, así como dejar las zonas de amortiguamiento que establezcan las leyes respectivas de medio ambiente y ecología.

IM Industria Media

Este aprovechamiento dará cabida a la pequeña industria, las bodegas y los almacenes. La superficie mínima de lote es de 500.00 m2,con un frente mínimo de 15.00 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 60% de la superficie del predio.
Deberá dejar el 40% de la superficie total del predio como área libre.
La superficie máxima de construcción y/o el coeficiente máximo de utilización (CUS) será de 2.4 veces la superficie del predio.
La altura máxima permitida es de 21 metros o 4 niveles.
En caso de que se localicen en áreas cercanas a las zonas habitacionales deberán seguir la normatividad establecida en el presente Plan en cuanto a usos molestos y generadores de tránsito pesado.
Nota sobre el Uso Industrial. Los predios o lotes dentro de las áreas previstas por el presente Plan para el uso de la Industria Grande (IG) y Media (IM), podrán adoptar la normatividad análoga que en el mismo se establece para usos de comercio, servicios y de vivienda en el centro urbano regional, y los corredores regionales e intermunicipales, previa evaluación técnica (E/T) municipal de las propuestas de particulares, que impliquen la materialización de las políticas de reciclamiento, regeneración y densificación urbana congruentes con la planeación urbana institucional.
La mezcla de usos permitidos será de acuerdo con lo establecido en la Tabla de Usos del Suelo; no obstante, con la presencia de vivienda y equipamiento urbano de cualquier tipo la compatibilidad y asociación con otros usos del suelo, estará sujeta a que, entre usos distintos, no se incurra en los efectos negativos que se señalan en el apartado 10.2.6 Normas complementarias, Compatibilidad de usos del suelo del presente plan.
La base normativa de aprovechamiento del suelo para la integración y evaluación de propuestas será:
Para el caso de subdivisiones y para favorecer el desarrollo vertical, el lote neto mínimo para alta intensidad deberá ser de 1,000 m², con un frente mínimo a la vía pública de 20 metros; para media intensidad será de 500 m² con un frente mínimo de 14m y para baja intensidad deberá ser de 250 m² con un frente mínimo de 8 m.
La superficie máxima de desplante o coeficiente de ocupación del suelo (COS) será del 70% de la superficie del predio. Deberá dejar el 30% de la superficie total del predio como área libre.
La superficie máxima de construcción o el coeficiente máximo de utilización (CUS) y la altura máxima permitida serán:
Alta intensidad: 8.4 veces la superficie del predio y 12 niveles en 42 metros
Media intensidad: 5.6 veces la superficie del predio y 8 niveles en 28 metros
Baja intensidad: 3.5 veces la superficie del predio y 5 niveles en 15 metros
Se permite una densidad bruta (cuando el desarrollo requiere apertura de vías internas) de hasta 100 viviendas por hectárea
Se permite una densidad neta (cuando el desarrollo no requiere apertura de vías internas) de hasta 166 viviendas por hectárea.

EQUIPAMIENTOS

E Equipamiento

Para estos usos se aplicará la norma técnica, para lo cual se deberá consultar el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada; en lo referente a los cajones de estacionamiento se sujetarán a lo dispuesto por el presente plan. La clasificación dentro de este rubro será:

- E Equipamiento
- E-EC Educación y Cultura
- E-SA Salud y Asistencia
- E-CA Comercio y Abasto
- E-CT Comunicaciones y Transporte
- E-RD Recreación y Deporte
- E-AS Administración y Servicios
- E-RE Religión

NATURALES

ANP Áreas Naturales Protegidas

Para el caso del ANP del Parque Estatal Sierra de Guadalupe, está delimitada por la cota 2350 msnm y está restringida al desarrollo urbano mediante Decreto del Ejecutivo del Estado, los usos que podrán desarrollarse estarán sujetos a lo que determine su Programa de Manejo y la Norma Técnica Estatal Ambiental NTEA-005-SMA-RN-2005 vigente o sus posteriores modificaciones. De acuerdo con lo que determina el decreto estarán prohibidas las nuevas construcciones dentro del Parque, salvo aquellas que se consideren necesarias para alcanzar las causas de utilidad pública para las que fue creado, las cuales son: forestación, recreación, mejoramiento del ambiente, control de escurrimientos pluviales, incremento de la absorción de aguas pluviales, prevención de inundaciones, prevención de erosiones, bonificación de suelos y prevención de asentamientos humanos. Para homologar las condiciones de uso y aprovechamiento de las demás ANP dentro del territorio municipal, se deberán impulsar las acciones que permitan integrar sus respectivos programas de manejo.

AVPE Áreas Verdes de Preservación Ecológica

Son los ecosistemas en buen estado que se destinen a preservar los elementos naturales indispensables para el equilibrio ecológico y bienestar de la población; el marco legal vigente faculta al municipio para establecer sus condiciones de uso y aprovechamiento, observando e imponiendo a la vez las medidas de creación, protección, administración y vigilancia que considere pertinentes para la conservación.

AV Áreas Verdes

Estas zonas estarán restringidas al desarrollo urbano. Su coeficiente de ocupación será del 5% de la superficie del predio, debiendo dejar como áreas libres el 95% de la superficie del lote. La altura máxima permitida será de 1 nivel o 3 metros. La intensidad máxima de construcción será de 0.05 veces la superficie del predio.
Las instalaciones y obras de construcción que se permitan desarrollar en este tipo de áreas, serán estrictamente de apoyo para su aprovechamiento en beneficio de la imagen urbana y calidad de vida de la población.

INFRAESTRUCTURA

IF Infraestructura

Estos usos comprenden las redes de distribución de bienes y servicios en los centros de población tales como vías férreas, vasos reguladores, pozos de agua, etc. y la norma aplicable dependerá de la evaluación del proyecto de que se trate.

USOS ESPECIALES

Usos Especiales

Esta clasificación se refiere a la categoría de Uso de Carácter especial que por su singularidad no está determinada, pero en función de su naturaleza y propósito urbano, pueden adaptarse a las disposiciones del marco normativo vigente en la materia de que se trate, previa evaluación técnica municipal, ejemplo de ello en el presente plan son:

UE Vasos Reguladores

Los proyectos que se deriven de la política de regeneración de los vasos reguladores el Cristo, Carretas y Fresnos previstos para integrar un sistema de parques urbanos de carácter regional y metropolitano enfocados a la recreación, deporte, cultura ambiental, verderización y cuidado del agua.

UE Complejos cumbrales

Son áreas cerriles de conservación, con o sin decreto de ANP, inmersas o colindantes al área urbana actual; aptas para transformarse en espacio público, en la medida que se les dote de accesibilidad y movilidad sustentable. La intervención implica obras que sirvan de borde urbano de contención, a la vez que faciliten la movilidad activa (peatonal y ciclista) para integrarlas como espacio público con una serie de equipamientos rústicos que no afecten

UE Polígono de Actuación

-Punta Azul
-El Dorado
-Mario Colín

Polígonos de Actuación. Es la superficie de territorio donde se ejecutan acciones de desarrollo urbano sustentable que incluyan obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares, en una determinada superficie territorial, que operan mediante un Instrumento de Fomento y un instrumento financiero.

ÁREA DE INFLUENCIA ZONA DE PATROMONIO

Áreas de Influencia Zonas de Patrimonio

Tratándose de inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), las construcciones dentro de su área de influencia deberán cumplir con las Normas arquitectónicas determinadas por dicho Instituto y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), con base en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

POLÍGONOS DE SEGURIDAD DE SAN JUAN IXHUATEPEC

Poligono de Seguridad I

Poligono de Seguridad II

En la zona oriente del territorio municipal, en los Polígonos de Seguridad de San Juan Ixhuatepec I y II, que restringen el uso del suelo en el área de riesgo producida por la operación de la planta de almacenamiento y distribución de hidrocarburos de PEMEX, así como de 6 gaseras de carácter privado que almacenan y distribuyen Gas LP: se estará a lo dispuesto en los decretos para su creación, y a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes.

LÍMITE DE USO

Límite de Uso

NOTAS GENERALES

AUTORIZACIONES Y DERECHOS ADQUIRIDOS

En el caso de fraccionamientos, conjuntos urbanos y condominios autorizados con anterioridad al presente Plan, se aplicará la normatividad relacionada con el aprovechamiento del suelo prevista explícitamente en las autorizaciones correspondientes y en su caso, las relotificaciones subsecuentes. De igual forma, se respetarán las autorizaciones y licencias que en materia de aprovechamiento y uso del suelo se hayan emitido a los particulares previo a la entrada en vigor de la presente Modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Tlalnepantla de Baz, siempre y cuando dicha autorización o licencia haya sido emitida por autoridad competente, de conformidad con la normatividad vigente en su momento, y se respeten los términos y condicionantes en que fueron emitidas, incluido el cambio de uso de suelo, de densidad, altura e intensidad.

En los fraccionamientos habitacionales, conjuntos urbanos habitacionales y habitacionales mixtos, debidamente autorizados por el gobierno del Estado de México y publicados en gaceta oficial y en su caso sus correspondientes relotificaciones, en tanto no hayan sido municipalizados, no se permite el cambio de uso del suelo, de densidad, del coeficiente de ocupación, del coeficiente de utilización y de altura de edificaciones de un lote o predio. Atendiendo a los señalamientos de los artículos 5.38 párrafos II y IX, y 5.47 del Libro V del Código Administrativo del Estado de México.

Considerando los casos de sobreutilización dispersa de predios y lotes habitacionales en los poblados de San Lucas Tepetlacalco y Xocoyahualco (delimita linea punteada - - - -); se controlara en general, el uso del suelo habitacional, para regular la excesiva concentración de vivienda en predios y lotes, sin menos cabo de las políticas urbanas previstas en los niveles superiores de planeación urbana y del propio Plan Municipal de Desarrollo Urbano, observando paralelamente los supuestos de los artículos 5.38 párrafo II y 5.57 del Libro V del Código Administrativo del Estado de México, y en su caso, del resultado de la Evaluación Técnica Municipal que se señala en el presente Plan.

CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

El derecho de Uso del Suelo, Mezcla de Usos, Densidad de Vivienda, Superficie de Desplante (COS), Intensidad de Construcción (CUS) que se adquiere a través de la licencia de Uso del Suelo, estará condicionado al cumplimiento de la dotación de cajones de estacionamiento requeridos conforme al o los usos autorizados previstos en la Tabla de Usos del Suelo.

MITIGACIÓN DE RIESGOS

En la aplicación de la normatividad de uso y aprovechamiento del suelo del presente plan, para la emisión de la licencia de uso del suelo de cualquier predio o lote será necesaria la consulta previa del plano de estrategia E-08 Mitigación de Riesgos y Vulnerabilidad, y en caso de que la solicitud correspondiente se identifique en zona vulnerable a riesgos tanto la licencia de uso de suelo como la subsecuente licencia de construcción deberán sujetarse a la normatividad vigente en materia de protección civil ya sea de competencia estatal o municipal.

FRACCIONAMIENTOS Y CONJUNTOS URBANOS

1 Identificador en Plano

Límite de Fraccionamientos y Conjuntos Urbanos

No	Nombre	Publicación Gaceta	Fecha de Autorización	No	Nombre	Publicación Gaceta	Fecha de Autorización
FRACCIONAMIENTOS							
1	Acueducto Tenayuca		29/08/1956	47	INDECO Los Reyes Ixtacala (Los Reyes Ixtacala 1ra Secc)		28/07/1972
2	Ampliación Vista Hermosa	XX/02/1967		48	INDECO Los Reyes Ixtacala (Los Reyes Ixtacala 2da Secc)	20/09/1972	
3	Ampliación Valle Ceylán		28/10/1964	49	Los Pirules		25/07/1967
4	Arcos Electra	19/02/1967		50	Los Pirules ampliación		XX/06/1984
5	Bellavista Satélite	06/02/1975		51	Los Reyes		16/08/1961
6	Bosques de México		03/05/1968	52	Los Tejavanes	10/01/1984	
7	Ceylán Ixtacala		21/04/1957	53	Magisterial Vista Bella		30/12/1959
8	Chalma La Unión	22/05/1963		54	Miraflores		20/03/1969
9	Ciudad Industrial (IMSS Tlalnepantla)		XX/07/1951	55	Nueva Ixtacala		25/02/1963
10	Club de Golf Bellavista		XX/12/1965	56	Parque Industrial San Pablo Xalpa		XX/12/1966
11	Comunidad Betania			57	Plazas de la colina		18/12/1964
12	Conjunto Habitacional PIPSA	08/07/1972		58	Prado Ixtacala		21/09/1963
13	Conjunto Pintores			59	Prado Vallejo		11/05/1959
14	Cumbres del Valle	26/07/1965		60	Pueblo de San Pablo Xalpa		04/09/1957
15	El Olivo II (Parte Alta y Parte Baja)		26/11/1980	61	Residencial del parque		
16	El Rancho (Rancho San Antonio)	29/08/56		62	Residencial el Dorado		07/12/1970
17	El Rosario (El Rosario I y El Rosario II)		30/06/1976	63	Residencial Privanza		06/12/1993
18	El Tenayo		06/12/1983	64	Rincón de Bella Vista		XX/05/1991
19	Electra		XX/08/1971	65	Rincón del Valle		02/07/1969
20	Ex Hacienda de En medio		11/03/1980	66	Rinconada del Paraíso	09/09/1975	
21	Hogar Obrero, S. C.		01/09/1956	67	Rivera del Bosque		19/09/1963
22	Hugo Cervantes del Río		XX/10/1975	68	Rivera del Río (La Riviera)		02/11/1960
23	Izcalli Acatitlán	19/09/1973		69	Rosario Ceylán	16/09/1976	
24	Izcalli del Río		30/05/1973	70	San Javier	16/01/1957	
25	Izcalli Pirámide	06/03/1974		71	San Nicolas	21/09/1960	
26	Jacarandas	24/08/1960		72	San Rafael		14/11/1969
27	Jacarandas Ampliación		01/07/1969	73	Santa Cecilia	20/07/1976	
28	Jardines Bellavista	25/11/1983		74	Tabla Honda		06/08/1987
29	Jardines de Santa Cecilia	20/07/1976		75	Tlaxcolpan	10/08/1960	
30	Jardines de Santa Mónica		12/05/1959	76	Tlalnemex		08/06/1951
31	La Arboleda (La Arboleda y Ampliación La Arboleda)		21/08/1956	77	Unidad Barrientos		15/08/1951
32	La Barranca (Chalma La Barranca)		28/10/1961	78	Unidad El Cortijo		06/05/1967
33	La Cañada	03/09/2004		79	Valle Ceylán		14/12/1956
34	La Comunidad		09/03/1955	80	Valle de las Pirámides		09/10/1984
35	La Joya chica	23/01/1973		81	Valle de los Pinos (Valle de los Pinos 1ra y 2da Sección)	XX/07/1966	
36	La Romana	16/01/1957		82	Valle de Santa Mónica		24/07/1964
37	Las Arboledas	24/12/1966		83	Valle del Paraíso	09/02/1974	
38	Las Armas		14/08/1957	84	Valle Dorado		09/08/1969
39	Las Margaritas 1ra Sección		01/11/1972	85	Valle Hermoso	21/09/1957	
40	Las Margaritas 2da Sección	01/02/1964		86	Valle Sol		
41	Las Rosas	24/12/1966		87	Valle Verde		
42	Loma Bonita		03/03/1956	88	Villas de Santa Mónica		
43	Lomas de Atenco Secc. Los Pirules		02/02/1955	89	Viveros de la Loma		30/12/1959
44	Lomas Boulevares	24/05/1975		90	Viveros del Río		20/08/1963
45	Lomas de Lindavista el Copal	18/09/1975		91	Viveros del Valle		30/12/1959
46	Lomas de Valle Dorado		16/09/1971	92	Santo Entierro (Poder de Dios)		10/01/1957
CONJUNTOS URBANOS							
C1	Ángeles San José (Hacienda de San José)	26/05/2008		C5	Residencial Prima Lux	30/01/2009	
C2	El Risco	10/08/2005		C6	Valle Hermoso	28/11/2003	
C3	Natura	19/12/2006		C7	Rincón de la Montaña	11/03/2005	
C4	Puerta Tlalnepantla	03/09/2010		C8	Terraze	28/11/2003	

Fuente:

Conjunto de datos vectoriales GEM / IGECEM, 2019.
Áreas Naturales Protegidas, GEM / CEPANAF, 2019.
Elaboracion propia con base en la investigación y comprobación metodológica de datos e información temática, para integrar la estrategia de zonificación y aprovechamiento.

Sistema de Coordenadas:

Sistema de Coordenadas Universal Transversal de Mercator (UTM), WGS 84 ZONA 14
Datum: (World Geodestic System 1984) Zona 14N.

SIMBOLOGÍA BASE

- Límite Municipal
- Traza Urbana
- Vialidad Regional
- Vialidad Primaria
- Vialidad Secundaria
- Línea Férrea
- Línea Eléctrica
- Ducto
- Cuerpos de Agua
- Escurrimiento Perenne
- Escurrimiento Intermitente
- Área Natural Protegida
- Curvas de Nivel
- Cota 2350

USOS DEL SUELO

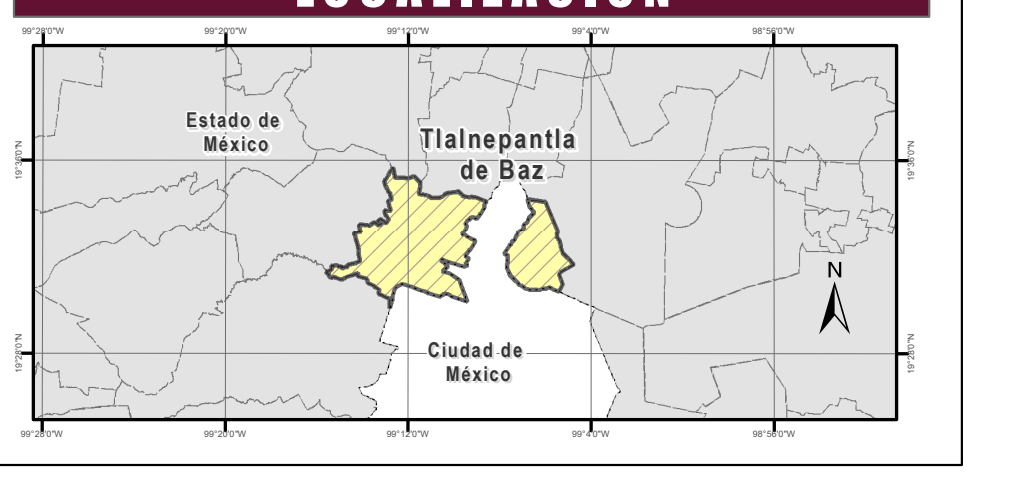
FECHA 2020
ESCALA 1:20,000

CLAVE
E-02A

Escala Gráfica:

0 0.275 0.55 1.1 1.65 2.2 Km

LOCALIZACIÓN



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo
Urbano y Obra

Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de TLALNEPANTLA DE BAZ, ESTADO DE MÉXICO

H. Ayuntamiento
de
Tlalnepantla de Baz