

**PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPALUCA  
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO Y NORMAS DE OCUPACIÓN**

USO GENERAL.	USO ESPECIFICO	EIE	H-100	H-200	H-417	H-1000	CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E	Z-ARQ	I-G-N	I-M-N	I-M-N-A	IE	N-PU	N-PAR-N	N-BAR	AG-MP-N	ANP	N-BOS-N				
DENSIDAD	HABITANTES / HECTAREA		400	200	96	40	N.P.	267	200	133	200	80	48	40	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	4	N.P.	0.8				
	Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA		100	50	24	10	N.P.	67	50	33	50	20	12	10	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	1	N.P.	0.2				
	M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA		100	200	417	1000	N.P.	150	200	300	200	500	833	1000	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	10000	N.P.	50000				
	M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA		60	120	250	600	N.P.	90	120	180	120	300	500	600	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	10000	N.P.	50000				
LOTE MINIMO EN SUBDIVISION (EL ANCHO MINIMO DE LAS VIVIENDAS DUPLEX, TRIPLEX Y CUADRUPLIX RESULTANTES NO PODRA SER MENOR DE 6.0 METROS)	FRENTE ML.		6	7	12	12	15	7	7	9	7	12	20	20	30	---	20	20	25	---	250	100	100	50	500	100				
	SUPERFICIE M2		60	120	250	600	500	90	120	180	120	300	500	600	500	---	2000	1000	500	---	50000	10000	10000	10000	50000	50000				
	MAXIMO Nº DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO		1.0	1.0	1.0	1.0	N.P.	1.00	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	N.P.	1.0	N.P.	1				
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	% USO HABITACIONAL Y/O NO HABITACIONAL		30	30	30	30	40	30	30	30	30	30	30	35	40	95	40	30	30	99	98	98	95	90	98	98				
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE	% USO HABITACIONAL Y/O NO HABITACIONAL		70	70	70	70	60	70	70	70	70	70	70	65	60	5	60	70	70	1	2	2	5	10	2	2				
ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION	NIVELES		3	3	3	3	3	5	3	5	4	5	7	3	4	1	5	3	3	1	1	1	1	2	2	2				
	ML. SOBRE DESPLANTE		9.0	9.0	9.0	9.0	20.0	15.0	9.0	15.0	12.0	15.0	23.0	10.0	14.0	5.0	32.0	20.0	20.0	5.0	6.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6.0				
INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION	NUMERO DE VECES EL AREA DEL PREDIO		2.1	2.1	2.1	2.1	1.8	3.5	2.1	3.5	2.8	3.5	4.9	2.0	2.4	0.05	3.0	2.1	2.1	0.01	0.02	0.02	0.05	0.20	0.04	0.04				
<b>HABITACIONAL</b>																														
1.1	HABITACIONAL.	UNIFAMILIAR	UNA VIVIENDA		H-100	H-200	H417	H1000		CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000														
		PLURIFAMILIAR	DE DOS A 29 VIVIENDAS		H-100	H-200	H417	H1000		CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000														
			30 O MÁS VIVIENDAS.	EIE	H-100	H-200					CU-150			CRU-200	CRU500	CRU833														
<b>ACTIVIDADES TERCARIAS</b>																														
2.1	OFICINAS.	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS. INCLUYE OFICINAS Y DESPACHOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES	HASTA 120 M2 POR USO.		H-100	H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E		I-G-N	I-M-N	I-M-N-A	IE								
			DE 121 A 500 M2 POR USO.						CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E		I-G-N	I-M-N	I-M-N-A									
			DE 501 A 3,000 M2 POR USO.						CUR	CU-150		CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E		I-G-N		I-M-N-A									
			MAS DE 3,000 M2 O MÁS DE 6,000 M2 DE TERRENO POR USO	EIE					CUR	CU150		CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E				I-M-N-A									
			2.2	SERVICIOS FINANCIEROS.	SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA, CAJAS POPULARES, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE EMPENO Y LAS DEDICADAS A LA COMPRA Y/O VENTA DE ORO Y PLATA.	HASTA 100 M2 POR USO.	EIE	H-100	H-200		CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000			I-G-N	I-M-N	I-M-N-A							
						MAS de 100 M2 POR USO	EIE					CUR	CU-150		CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000			I-G-N		I-M-N-A						
2.3	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES, VINOS Y CALZADO; EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA; PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECAUDERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, ROSTICERIAS, SALCHICHONERIAS, FARMACIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, VIDRIERIAS, TLAPALERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES, MINISUPER Y TIENDAS DE CONVENIENCIA.	HASTA 9 M2 POR USO.		H-100	H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 9 A 60 M2 POR USO.		H-100	H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 61 A 120 M2 POR USO.			H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000			I-G-N	I-M-N	I-M-N-A									
			DE 121 A 500 M2 POR USO.			H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 501 M2 A 3,000 M2 POR USO.						CUR	CU-150		CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			MAS DE 3,000 M2 O MÁS DE 6,000 M2 DE TERRENO POR USO	EIE					CUR			CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
2.4	COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELÉCTRICOS, DE PLOMERÍA, DECORACIÓN, ARTÍCULOS ELECTRÓNICOS, ELECTRODOMÉSTICOS, MUEBLERÍAS, PERFUMERÍAS, JOYERÍAS, RELOJERÍAS, REGALOS, ARTESANÍAS, ARTÍCULOS FOTOGRÁFICOS, BOUTIQUES, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRÁFICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ARTE, CIBER CAFÉS, VIDEO JUEGOS, ALQUILER DE JUEGOS INFANTILES, TIENDAS ESOTÉRICAS, TIENDAS NATURISTAS, ESCRITORIOS PÚBLICOS, PRÓTESIS, ORTOPEDIA, EQUIPOS DE REHABILITACIÓN, MATERIAL QUIRÚRGICO, VENTA DE MASCOTAS, HERBOLAREAS, FLORERÍAS, VETERINARIAS Y DESPACHOS AGROPECUARIOS.	HASTA 9 M2 POR USO.		H-100	H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			HASTA 60 M2 POR USO.		H-100	H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 61 A 120 M2 POR USO.			H-200			CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 121 A 500 M2 POR USO.						CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			DE 501 M2 A 3,000 M2 POR USO.						CUR	CU-150		CU-300			CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									
			MAS DE 3,000 M2 O MÁS DE 6,000 M2 DE TERRENO POR USO	EIE					CUR			CU-300			CRU-833	CRU-1000					I-M-N-A									

















USO GENERAL.	U S O E S P E C I F I C O	EIE	H-100	H-200	H-417	H-1000	CUR	CU-150	CU-200	CU-300	CRU-200	CRU-500	CRU-833	CRU-1000	E	Z-ARQ	I-G-N	I-M-N	I-M-NA	IE	N-PU	N-PAR-N	N-BAR	AG-MP-N	ANP	N-BOS-N
--------------	---------------------------	-----	-------	-------	-------	--------	-----	--------	--------	--------	---------	---------	---------	----------	---	-------	-------	-------	--------	----	------	---------	-------	---------	-----	---------

**II LOTE MÍNIMO EN SUBDIVISIÓN**

**FRENTE ML:** SE REFIERE A LOS METROS DE FRENTE MÍNIMO QUE REQUIERE EL PREDIO O LOTE EN SU COLINDANCIA CON LA VÍA PÚBLICA, APARECE REFLEJADA EN LA TABLA DE USOS DEL SUELO, Y EN LAS CEDULAS DE USOS DEL SUELO, EN CADA UNA DE LAS CATEGORÍAS DEL SUELO INCLUIDAS.

**SUPERFICIE M2:** INDICA LA SUPERFICIE MÍNIMA EN METROS CUADRADOS QUE DEBE TENER UN PREDIO O LOTE MÍNIMO.

**MÁXIMO No. DE VIVIENDAS POR LOTE MÍNIMO:** SE REFIERE AL NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS QUE SE PUEDE CONSTRUIR EN EL LOTE MÍNIMO, SE CALCULA DIVIDIENDO LA SUPERFICIE DEL LOTE EXPRESADA EN METROS CUADRADOS ENTRE LOS METROS CUADRADOS DE TERRENO NETO POR VIVIENDA.

**III SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR**

**PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE:** ES LA RELACIÓN EXISTENTE ENTRE LA SUPERFICIE MÍNIMA LIBRE DE TODA EDIFICACIÓN, QUE DEBE EXISTIR EN UN PREDIO O LOTE Y LA SUPERFICIE TOTAL DE ESTE, SE CALCULA MULTIPLICANDO LA SUPERFICIE DEL PREDIO O LOTE METRO POR EL FACTOR QUE PARA ESTE USOS SE INDICA EN LA TABLA DE USOS

**IV SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN ( COEFICIENTE MÁXIMO DE OCUPACIÓN DEL SUELO, COS)**

SE CALCULA MULTIPLICANDO LA SUPERFICIE DEL PREDIO DE INTERÉS EXPRESADO EN METROS CUADRADOS Y EL FACTOR INDICADO EN LA PRESENTE TABLA, DIVIDIDO ENTRE 100,

**V ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN**

INDICA LA ELEVACIÓN MÁXIMA DE NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, EXPRESADA EN NIVELES Y METROS, ESTA NORMA SE INDICA EN LA PRESENTE TABLA Y EN LA DESCRIPCIÓN DE CADA USO, NO CONSIDERA PRETILES, TINACOS CUBOS DE ESCALERA O ELEVADORES Y CUARTOS DE MAQUINAS, LA ALTURA MÁXIMA DE UNA CONSTRUCCIÓN SE

**VI INTENSIDAD MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (CUS)**

SE REFIERE A LA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDA, TOMANDO COMO REFERENCIA EL NÚMERO DE VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO, SE OBTIENE DE MULTIPLICAR LA SUPERFICIE DEL PREDIO POR EL PORCENTAJE MÁXIMO DE DESPLANTE POR EL NÚMERO DE NIVELES.

**VII PARA CONOCER LA NORMATIVIDAD DE USOS DEL SUELO PARA UN PREDIO ESPECIFICO, SE UTILIZA LA TABLA DE USOS DEL SUELO DE LA SIGUIENTE MANERA:**

- 1.- UBICAR EL PREDIO DE INTERÉS EN EL PLANO E-2 O E-2A DE ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO
- 2.- IDENTIFICAR EL USO DE SUELO ASIGNADO PARA EL PREDIO DE INTERÉS
- 3.- ACUDIR A LA TABLA DE USOS DEL SUELO Y BUSCAR DICHA CATEGORÍA PREVIAMENTE IDENTIFICADA
- 4.-REFERIR EN SENTIDO VERTICAL LA DESCRIPCIÓN DE USOS DE SUELO ESPECÍFICOS COMPATIBLES CON EL USOS DEL SUELO QUE CORRESPONDA AL PREDIO DE INTERÉS

**COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

PARA CONOCER LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO EN LAS DISTINTAS ZONAS, ESTA SE INDICA DE LA SIGUIENTE MANERA:

H100	USO PERMITIDO, SE DESCRIBIRÁ LA CLAVE DEL USO SEGÚN CORRESPONDA.
	USO NO PERMITIDO, LA CELDA SE ENCONTRARA VACÍA INDICANDO SU INCOMPATIBILIDAD.

Se reitera que el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano no prejuzga los límites territoriales del Municipio, únicamente establece los reconocidos oficialmente por el Gobierno del Estado de México (Ley Orgánica Municipal del Estado de México, Artículo 7).

La fijación de dichos límites y en su caso la solución de las diferencias que en esta materia se produzcan, corresponde a la Legislatura del Estado de México (Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, Artículo 61, Fracción XXV).

En las áreas con diferendo limítrofe, sólo podrán ejercer actos administrativos para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, aquellas autoridades a las cuales se reconozca jurisdicción político-administrativa sobre el territorio municipal, hasta en tanto la autoridad competente emita el fallo. De esta manera, los señalamientos normativos contenidos en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano respecto a las zonas limítrofes con municipios colindantes en lo que haya diferendos, no prejuzgan la pertenencia al Municipio de que se trate, ya que este instrumento sólo tiene competencias en cuanto al ordenamiento y normatividad en materia de planeación urbana del Municipio de Ixtapaluca.