H. Ayuntamiento Constitucional de **Naucalpan de Juarez**

PROGRESO PARA TODOS

NORMAS DE ESTACIONAMIENTO

CLAVE	USO GENERAL DE SUELO	USO ESPECÍFICO DE SUELO	TIPO/DS	NORMA DE ESTACIONAMIENTO	ZONA 1	ZONA 2	ZONA 3
H	HABITACIONAL	HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR					
H.100.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.100.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.100.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.117.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.117.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.125.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.125.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.125.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.133.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.133.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.133.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.150.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.150.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.150.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.167.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.167.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.200.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.200.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.200.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.200.D				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.200.E				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.250.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.250.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.250.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.267.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.300.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.300.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.300.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.300.E				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.333.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.333.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.333.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.417.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.417.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.417.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.500.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.667.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.833.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.1000.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.1333.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
H.1667.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU	CENTROS URBANOS						
CU.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.AG				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.D				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.DG				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.125.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.125.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.125.AG				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.133.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.133.D				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.200.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.200.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.250.C				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.300.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.300.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.500.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CU.1500.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CR	CORREDORES URBANOS						
CRU.125.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.200.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.200.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.300.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.300.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.500.A				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
CRU.500.B				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
I	INDUSTRIA						
I.G.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
I.M.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E	EQUIPAMIENTOS						
E.EC.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.EC.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.EC.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.SA.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.SA.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.SA.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.RD.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.RD.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.RD.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CT.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CT.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CT.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CA.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CA.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.CA.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.T.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.T.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.T.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.AS.R				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.AS.M				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.AS.L				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E. ESP				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
E.I				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
A.D.				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N	NATURALES						
A.V.				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.BAR.P				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.BAR.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.BOS.				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.PAR.P				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.PAR.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.PAS.				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.CE.P				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
N.CE.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
AG.BP.N				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1
C.A.				1 CAJON POR VIVIENDA	1	1	1

DESCRIPCIÓN DE CATEGORÍAS DE USO DEL SUELO

H A B I T A C I O N A L E S

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
H.100.A	Habitacional de muy alta densidad
H.100.B	Habitacional de muy alta densidad con consultorio o despacho integrado a la vivienda hasta 30m2
H.100.C	Habitacional de muy alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.117.A	Habitacional de muy alta densidad
H.117.C	Habitacional de muy alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.125.A	Habitacional de muy alta densidad
H.125.B	Habitacional de muy alta densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.125.C	Habitacional de muy alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.133.A	Habitacional de muy alta densidad
H.133.B	Habitacional de muy alta densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.133.C	Habitacional de muy alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.150.A	Habitacional de alta densidad
H.150.B	Habitacional de alta densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.150.C	Habitacional de alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.167.A	Habitacional de alta densidad
H.167.C	Habitacional de alta densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.200.A	Habitacional de media densidad
H.200.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.200.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.200.D	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho, comercio básico o otros servicios integrado al a vivienda hasta 30m2
H.200.E	Habitacional de media densidad
H.250.A	Habitacional de media densidad
H.250.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.250.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.267.A	Habitacional de media densidad
H.300.A	Habitacional de media densidad
H.300.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.300.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.300.E	Habitacional de media densidad
H.333.A	Habitacional de media densidad
H.333.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.333.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.417.A	Habitacional de media densidad
H.417.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2
H.417.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2
H.500.A	Habitacional de media densidad
H.667.A	Habitacional de baja densidad
H.833.A	Habitacional de baja densidad
H.1000.A	Habitacional de baja densidad
H.1333.A	Habitacional de muy baja densidad
H.1667.A	Habitacional de muy baja densidad

C E N T R O S U R B A N O S

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
CU.A	Centro urbano de muy alta intensidad, sin vivienda, sin comercio básico ni especializado
CU.AG	Centro urbano de muy alta intensidad, sin vivienda, sin comercio básico ni especializado
CU.D	Centro urbano de alta intensidad, sin vivienda, sin comercio básico ni venta de bebidas alcohólicas
CU.DG	Centro urbano de alta intensidad, sin vivienda, sin comercio básico ni venta de bebidas alcohólicas
CU.125.A	Centro urbano de baja intensidad
CU.125.B	Centro urbano de baja intensidad
CU.125.AG	Centro urbano de baja intensidad
CU.133.A	Centro urbano de baja intensidad
CU.133.D	Centro urbano de baja intensidad
CU.200.A	Centro urbano de media intensidad
CU.200.B	Centro urbano de media intensidad
CU.250.C	Centro urbano de media intensidad
CU.300.A	Centro urbano de alta intensidad
CU.300.B	Centro urbano de alta intensidad, sin venta de bebidas alcohólicas ni instalaciones para la recreación y hoteleras
CU.500.A	Centro urbano de muy alta intensidad
CU.1500.A	Centro Urbano de muy alta densidad

C O R R E D O R E S U R B A N O S

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
CRU.125.A	Corredor urbano de baja intensidad
CRU.200.A	Corredor urbano de media intensidad
CRU.200.B	Corredor urbano de media intensidad, sin venta de bebidas alcohólicas
CRU.300.A	Corredor urbano de alta intensidad
CRU.300.B	Corredor urbano de alta intensidad sin comercio básico, sin venta de bebidas alcohólicas ni instalaciones para la recreación ni hot
CRU.500.A	Corredor urbano de muy alta intensidad
CRU.500.B	Corredor urbano de muy alta intensidad

I N D U S T R I A

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
I.G.N	Industria grande no contaminante
I.M.N	Industria mediana no contaminante

E Q U I P A M I E N T O S

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
E.EC.R	Equipamiento para la educación y la cultura de nivel regional
E.EC.M	Equipamiento para la educación y la cultura de nivel microregional
E.EC.L	Equipamiento para la educación y la cultura de nivel local
E.SA.R	Equipamiento para la salud y la asistencia de nivel regional
E.SA.M	Equipamiento para la salud y la asistencia de nivel microregional
E.SA.L	Equipamiento para la salud y la asistencia de nivel local
E.RD.R	Equipamiento para la recreación y el deporte de nivel regional
E.RD.M	Equipamiento para la recreación y el deporte de nivel microregional
E.RD.L	Equipamiento para la recreación y el deporte de nivel local
E.CT.R	Equipamiento para la comunicación y el transporte de nivel regional
E.CT.M	Equipamiento para la comunicación y el transporte de nivel microregional
E.CT.L	Equipamiento para la comunicación y el transporte de nivel local
E.CA.R	Equipamiento para el comercio y el abasto de nivel regional
E.CA.M	Equipamiento para el comercio y el abasto de nivel microregional
E.CA.L	Equipamiento para el comercio y el abasto de nivel local
E.T.R	Equipamiento para el turismo de nivel regional
E.T.M	Equipamiento para el turismo de nivel microregional
E.T.L	Equipamiento para el turismo de nivel local
E.AS.R	Equipamiento para la administración pública y servicios municipales de nivel regional
E.AS.M	Equipamiento para la administración pública y servicios municipales de nivel microregional
E.AS.L	Equipamiento para la administración pública y servicios municipales de nivel local
E. ESP	Equipamiento Especial
E.I	Equipamiento para la Infraestructura
A.D.	Área de donación destinada al equipamiento urbano y equipamiento para la infraestructura

N A T U R A L E S

Clave de la Categoría del suelo	Significado de la Categoría del suelo
A.V.	Área verde
N.BAR.P	Zona natural de barrancas protegidas
N.BAR.N	Zona natural de barrancas no protegidas
N.BOS.	Zona natural de bosque
N.PAR.P	Zona natural de parque protegida
N.PAR.N	Zona natural de parque no protegida
N.PAS.	Zona natural de pastizal
N.CE.P	Zona natural de conservación ecológica protegida
N.CE.N	Zona natural de conservación ecológica no protegida
AG.BP.N	Zona de actividades agropecuarias
C.A.	Cuerpo de agua

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

DATOS DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO ESTATAL DE PLANES DE DESARROLLO URBANO

NOTAS

La Tabla General de Usos de Suelo y ocupacion presenta en su encabezado dos columnas para cada clave de las categorias del suelo marcadas con (*) en la descripción de las categorias de uso del suelo, dichas columnas señalan las normas de aprovechamiento del predio: la primera columna se refiere a las normas que aplicarán a los desarrollos horizontales mientras que la segunda columna define las normas para los desarrollos verticales.

Con la clave NP se señalan las normas de aprovechamiento que no son procedentes aplicar al no estar permitido el uso habitacional en esta categoría del suelo.

Para efecto de calcular el número máximo de viviendas por lote mínimo así como la demanda de cajones de estacionamiento requeridos por uso de suelo, en donde el resultado no sea un número entero, se redondeará la cantidad hacia el número entero inmediato superior, siempre y cuando la fracción decimal sea igual o mayor a las tres cuartas partes de la unidad (0.75), de lo contrario será redondeado hacia el número entero inferior.

La columna denominada Uso especifico de suelo, presenta usos especificos de suelo que se distinguen en minúsculas, CURSIVA Y NEGRITAS, para referir a aquellos susceptibles de instalarse como microindustrias en una superficie máxima de construcción de 50 m2. Por su superficie estos usos no son considerados usos de impacto regional (UIR).

La clave N/T significa Norma Técnica e indica que para establecer el potencial de aprovechamiento del lote o predio en cuestión, deberá consultarse el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada. La relativa a normas de estacionamiento lo establece el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan en la propia cédula de uso de suelo.

La columna identificada como UIR determina los rangos de tamaño para considerar al uso específico de suelo de que se trate como de impacto regional, por lo que para estos casos se requiere del dictamen favorable de impacto regional, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México.

Con la clave E/T se indican las categorías del suelo que requieren Evaluación Técnica para definir la norma de altura y su coeficiente máximo de utilización; asimismo con esta, se refieren los usos específicos del suelo que requieren Evaluación Técnica para definir la norma de estacionamiento en cualquier categoría del suelo; ambas evaluaciones serán elaboradas por la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, previa presentación de los estudios correspondientes.

Las áreas naturales protegidas están sujetas a lo que establecen las respectivas declaratorias para su creación, provenientes del poder ejecutivo del estado o de la federación y en su caso a lo que señale el correspondiente plan de manejo.

Los estudios y proyectos que se propongan en zonas naturales no protegidas deben considerar los objetivos y disposiciones del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México (POETEM)

Con el indicador (1) se señalan los usos que no requieren dictamen de impacto regional siempre y cuando se localicen en parques, fraccionamientos, conjuntos urbanos y condominios industriales autorizados.

Con el indicador (2) se señalan los usos de suelo específicos de suelo que son prohibidos por el presente plan.

Con el indicador (3) se señalan los usos que no requieren dictamen de impacto regional siempre y cuando se localicen en parques, fraccionamientos, conjuntos urbanos y condominios industriales autorizados.

Con el indicador (4) se señalan los usos de suelo específicos de suelo que son prohibidos por el presente plan.

*Para establecer la altura máxima de construcción independientemente a lo que señala esta cedula y la tabla de Usos del Suelo y Zonificación, deberá consultarse el apartado contenido en este plan con número 6.3 denominado Normas Urbanas para el Aprovechamiento del Predio, en sus subindices 6.3.8, 6.3.9 y 6.3.10

**La mezcla limitada de los diversos usos del suelo establecidos en esta cedula con la vivienda, será posible hasta los limites de 30m2 y 50m2 segun sea el caso, siempre que se cumplan los requerimientos de las normas de aprovechamiento del terreno y de estacionamiento señaladas en la propia cedula y en la tabla general de usos del suelo y ocupación.

*** Indica que el uso general y específico del suelo es para equipamiento urbano, por lo que para su aprovechamiento, el predio deberá cumplir con lo que establece la norma técnica (N/T) de ubicación y dimensionamiento de equipamiento urbano emitida por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión mas actualizada, lo relativo a normas de estacionamiento lo establece el presente Plan en la propia cedula de uso del suelo y la tabla general de uso del suelo y ocupación.

Con el indicador (5) se señalan los usos específicos de suelo que requieren Evaluación Técnica para definir la norma de altura y su coeficiente máximo de utilización; asimismo con esta, se refieren los usos específicos del suelo que requieren Evaluación Técnica para definir la norma de estacionamiento en cualquier categoría del suelo; ambas evaluaciones serán elaboradas por la Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal, previa presentación de los estudios correspondientes.

Para conocer la normatividad de uso de suelo para un predio específico se utiliza la Tabla General de Uso de Suelo, procediendo de la siguiente manera:

1. Identificar en el plano E4 Division distrital el Distrito al que pertenece el predio de interés.
2. Ubicar el predio de interés en el plano distrital de usos de suelo correspondiente.
3. Identificar la categoría del suelo asignada al predio de interés.
4. Acudir a la Tabla General de Usos de Suelo y ocupación y buscar la categoría del suelo previamente identificada.
5. Referir en sentido vertical las especificaciones correspondientes a esa categoría del suelo en cuanto al aprovechamiento del predio, a usos específicos de suelo permitidos y a la demanda de estacionamiento por uso.
6. Revisar la parte inferior de la tabla, donde se encuentran algunas notas complementarias que podrían tener efectos en la categoría del suelo de interés.

Las normas de aprovechamiento del predio se establecen en la parte superior de la Tabla General de Uso de Suelo, enseguida de las claves de las categorías del suelo. Dicha normatividad se integra de la siguiente manera:

1. DENSIDAD:

1. Número máximo de habitantes por hectárea(1) el número máximo de habitantes que se pueden asentar en una hectárea de suelo. Corresponde a su densidad de población específica.

2. Número máximo de viviendas por hectárea(2) el número máximo de viviendas por hectárea considerando un promedio de 4.7 habitantes por vivienda. Para llevar a cabo el cálculo del número de viviendas por hectárea, se divide el número de habitantes por hectárea entre 4.7. El resultado es expresado en hectáreas por el número de viviendas por hectáreas indicado en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo. Corresponde a su densidad específica de vivienda.

3. Metros cuadrados de terreno por vivienda: Es la superficie mínima de terreno expresada en metros cuadrados, requerida por cada unidad de vivienda cuando el desarrollo demanda la apertura de vías públicas. Esta norma corresponde al número de la expresión aritmetica de la razón de uso de suelo habitacional.

4. Metros cuadrados de terreno neto por vivienda: Es la superficie mínima de terreno expresada en metros cuadrados, requerida por cada unidad de vivienda cuando el desarrollo no demanda la apertura de vías públicas. Esta norma corresponde al número de la expresión aritmetica de la razón de uso de suelo habitacional. Esta norma se toma a cero en zonificación de vialidades al interior del desarrollo.

Para conocer la normatividad de uso de suelo para un predio específico se utiliza la Tabla General de Uso de Suelo, procediendo de la siguiente manera:

1. Identificar en el plano E4 Division distrital, la colonia o fraccionamiento al que pertenece el predio de interés.
2. Ubicar el predio de interés en el plano distrital de usos de suelo correspondiente.
3. Identificar la categoría del suelo asignada al predio de interés.
4. Acudir a la Tabla General de Usos de Suelo y buscar la categoría del suelo previamente identificada.
5. Referir en sentido vertical las especificaciones correspondientes a esa categoría del suelo en cuanto al aprovechamiento del predio, a usos específicos de suelo permitidos y a la demanda de estacionamiento por uso.
6. Revisar la parte inferior de la tabla, donde se encuentran algunas notas complementarias que podrían existir no es edificable y deberá distribuirse hacia las colindancias laterales y del fondo del mismo, restringiendo la construcción.

2. LOTE MÍNIMO:

1. Frente en metros: Se refiere a la menor de frente mínimo que requiere el predio o lote con la vía pública. Aparece reflejada en la Tabla General de Usos de Suelo y en las Cédulas de Uso del Suelo para cada una de las categorías del suelo incluidas en las mismas.

2. Superficie en metros cuadrados indica la superficie mínima en metros cuadrados que debe tener un predio o lote mínimo.

3. Número máximo de viviendas por lote mínimo refiere al número máximo de viviendas que se pueden 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.

3. SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUIR:

1. 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 éste. La superficie mínima libre se calcula multiplicando la superficie de predio o lote neto por el número indicado en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y de las Cédulas de Uso del Suelo, y este dividido entre 100. Su finalidad es la de garantizar un espacio verde mínimo por predio y la preservación de áreas arboladas.

2. Porcentaje de Area verde: Es la relación existente entre la superficie mínima de terreno que debe dejarse libre de toda construcción por estar destinada exclusivamente como área verde y la superficie total del predio o lote neto. La superficie de Area verde se calcula multiplicando la superficie del predio o lote neto por el número indicado en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y de las Cédulas de Uso del Suelo, y este dividido entre 100, su finalidad es la de garantizar un espacio verde mínimo por predio y la preservación de áreas arboladas.

4. SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE DE LA CONSTRUCCIÓN:

1. Porcentaje máximo de superficie de desplante de la construcción (Coeficiente máximo de ocupación del suelo): Es la relación existente entre la superficie máxima de desplante de la construcción que sobre el nivel natural promedio del terreno neto se puede desarrollar y la superficie total del mismo. La superficie máxima de desplante de la construcción se calcula multiplicando la superficie del terreno neto por el número indicado en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y de las Cédulas de Uso del Suelo, y este dividido entre 100. Tratandose de solares o predios con pendiente descendente, los niveles no habitables el Coeficiente Maximo de Ocupación del Suelo, podra ser hasta el 80 % de la superficie del predio o lote neto, el 20 % restante no es edificable y deberá distribuirse hacia las colindancias laterales y del fondo del mismo, restringiendo la construcción.

5. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN:

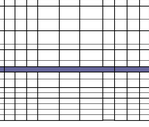
1. Número máximo de niveles de construcción: Indica la elevación máxima de construcción permitida, expresada en niveles. Esta norma se indica en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y en las Cédulas de Uso de Suelo.

2. Altura máxima en metros indica la elevación máxima de construcción permitida, expresada en metros. Esta norma se indica en la celda correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y en las Cédulas de Uso de Suelo.

Las normas del Número máximo de niveles de construcción y la Altura máxima en metros se encuentran en dependencia directa de la categoría del suelo de que se trate y están relacionadas con el Coeficiente máximo de ocupación del suelo y el Coeficiente máximo de utilización del suelo.

El número máximo de niveles de construcción y la altura máxima en metros que se pueden construir en un predio o lote no considerando pretiles, tinacos, cubos de escaleras o elevadores y cuartos de máquinas. En terrenos planos o semiplanos con pendiente promedio menor al 15%, la altura se medirá desde el nivel de desplante de la construcción, de la planta baja de la edificación sobre el nivel natural promedio del terreno. En los casos de construcciones en terrenos con pendientes naturales promedio mayores al 15% se aplicarán los siguientes criterios.

a) Terrenos con pendiente ascendente: En donde la altura en numero de niveles y en metros se medirá a partir del piso del nivel habitable más bajo comprendido por el frente y un el centro del frente del lote, en la fachada al alineamiento al que se le asigne el numero oficial y serán sobreros o niveles no habitables, en casos ubicados abajo del nivel natural promedio del terreno



b) Terrenos con pendiente descendente: En donde la altura en numero de niveles y en metros se medirá a partir del piso del nivel habitable más bajo comprendido por el frente y un el centro del frente del lote, en la fachada al alineamiento al que se le asigne el numero oficial y serán sobreros o niveles no habitables, en casos ubicados abajo del nivel natural promedio del terreno

c) Terrenos con pendiente y dos o más frentes a vía pública: En donde la altura en numero de niveles y metros se medirá considerando la cuesta más crítica siguiendo sequir el caso, los criterios anteriores.

Las Construcciones

Se considerarán niveles no habitables los utilizados exclusivamente a estacionamiento, bodega sin iluminación ni ventilación natural y cuarto de máquinas, todos los demás se consideran niveles habitables.

H. Ayuntamiento de Naucalpan de Juárez Estado de México

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE NAUCALPAN DE JUÁREZ

TABLA GENERAL DE USOS DE SUELO

DATOS DE APROBACIÓN