# POLÍGONO 62

## SAN JOSÉ BUENAVISTA
## FRACCIONAMIENTO LAS CARMELITAS
## LOS CIPRECES
## LAS GOLONDRINAS

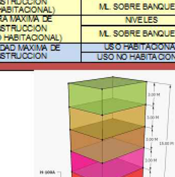
## ESTRUCTURA URBANA Y USOS DEL SUELO

**CLAVE USO: H.100.A** — USO DEL SUELO — TIPO: HABITACIONAL

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | H.100.A |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | 470 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | 100 |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | 100 |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | 60 |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 6 |
| | SUPERFICIE M2 | 60 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | 1 |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 20 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 20 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 80 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 80 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 5 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 15 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 0 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 0 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 4 |
| | USO NO HABITACIONAL | 0 |

ISOMETRICO



**CLAVE USO: E** — USO DEL SUELO — TIPO: EQUIPAMIENTO

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

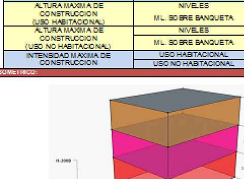
| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | E |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | NP |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | NP |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | NP |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | NP |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | ** |
| | SUPERFICIE M2 | ** |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | NP |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | NP |
| | % USO NO HABITACIONAL | ** |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | NP |
| | %USO NO HABITACIONAL | ** |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | NP |
| | ML SOBRE BANQUETA | NP |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | ** |
| | ML SOBRE BANQUETA | ** |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | NP |
| | USO NO HABITACIONAL | ** |

**CLAVE USO: H.200.B** — USO DEL SUELO — TIPO: HABITACIONAL

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | H.200.B |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | 235 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | 50 |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | 200 |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | 120 |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 8 |
| | SUPERFICIE M2 | 120 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | 1 |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 30 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 30 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 70 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 70 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 5 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 15 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 2.1 |
| | USO NO HABITACIONAL | 3.5 |

ISOMETRICO



**CLAVE USO: H.200.A** — USO DEL SUELO — TIPO: HABITACIONAL

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | H.200.A |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | 235 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | 50 |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | 200 |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | 120 |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 8 |
| | SUPERFICIE M2 | 120 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | 1 |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 30 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 30 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 70 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 70 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 0 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 0 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 2.1 |
| | USO NO HABITACIONAL | 0 |

ISOMETRICO

**CLAVE USO: N.PAR.N** — USO DEL SUELO — TIPO: PARQUE NO PROTEGIDO

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | N.PAR.N |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | NP |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | NP |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | NP |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | NP |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 120 |
| | SUPERFICIE M2 | 30000 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | NP |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 95 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 95 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 5 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 5 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 2 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 6 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 2 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 6 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 0.1 |
| | USO NO HABITACIONAL | 0.1 |

ISOMETRICO



**CLAVE USO: I.P.N** — USO DEL SUELO — TIPO: INDUSTRIAL

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | I.P.N |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | NP |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | NP |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | NP |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | NP |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 18 |
| | SUPERFICIE M2 | 500 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | NP |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | NP |
| | % USO NO HABITACIONAL | 25 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | NP |
| | %USO NO HABITACIONAL | 75 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | NP |
| | ML SOBRE BANQUETA | NP |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | NP |
| | USO NO HABITACIONAL | 2.25 |

ISOMETRICO

**CLAVE USO: I.M.N** — USO DEL SUELO — TIPO: INDUSTRIAL

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | I.M.N |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | NP |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | NP |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | NP |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | NP |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 25 |
| | SUPERFICIE M2 | 1000 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | NP |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | NP |
| | % USO NO HABITACIONAL | 30 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | NP |
| | %USO NO HABITACIONAL | 70 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | NP |
| | ML SOBRE BANQUETA | NP |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | NP |
| | USO NO HABITACIONAL | 2.1 |

ISOMETRICO

**CLAVE USO: CRU.200.A** — USO DEL SUELO — TIPO: COMERCIAL Y DE SERVICIOS

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | CRU.200.A |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | 235 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | 50 |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | 200 |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | 120 |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 16 |
| | SUPERFICIE M2 | 480 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | 4 |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 20 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 20 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 80 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 80 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 5 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 15 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 2.4 |
| | USO NO HABITACIONAL | 4 |

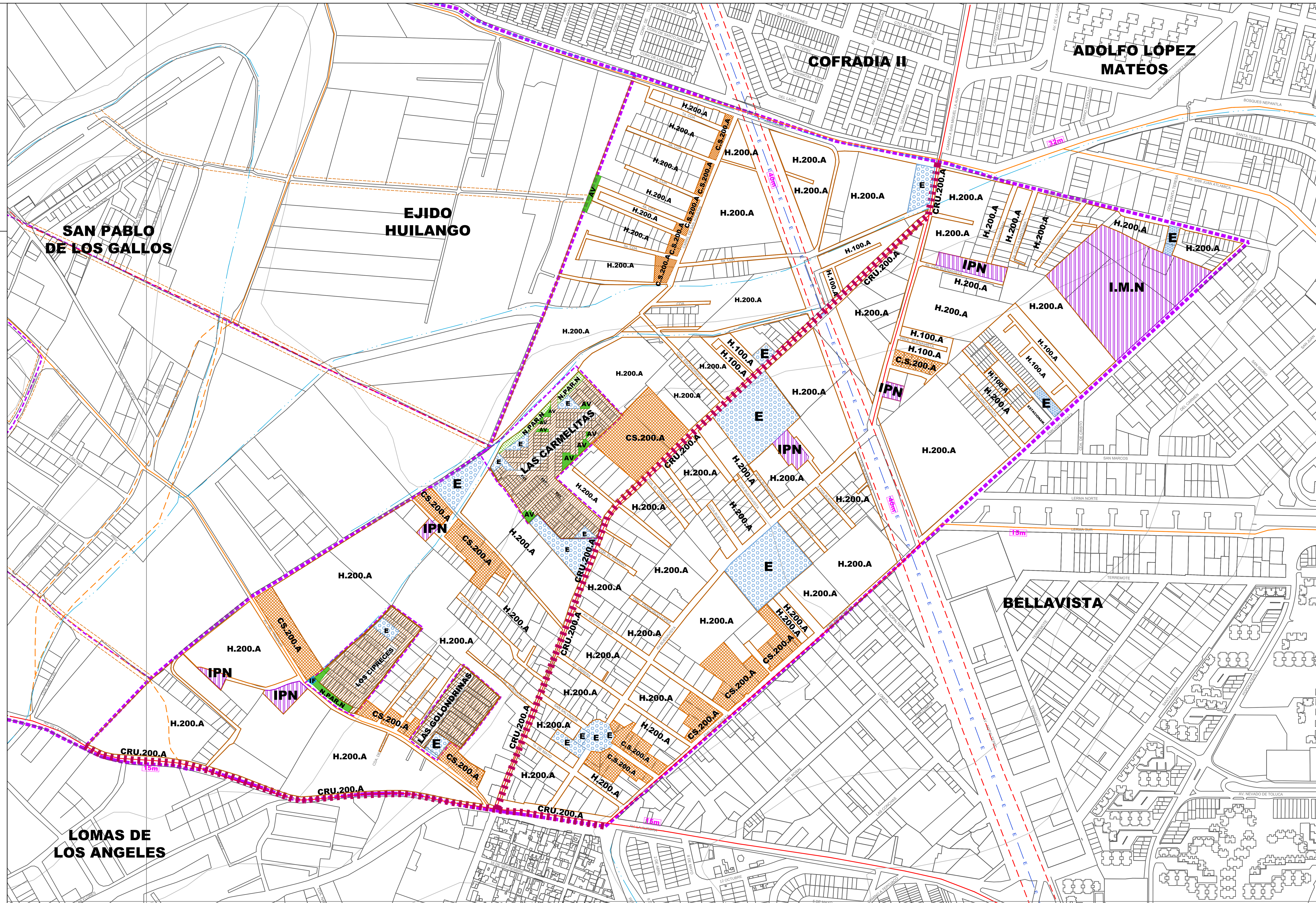
ISOMETRICO

**CLAVE USO: CS.200.A** — USO DEL SUELO — TIPO: HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS

NORMAS DE APROVECHAMIENTO

| USO GENERAL | USO ESPECÍFICO | CS.200.A |
|---|---|---|
| DENSIDAD | HABITANTES / HECTAREA | 235 |
| | Nº DE VIVIENDAS / HECTAREA | 50 |
| | M2 DE TERRENO BRUTO / VIVIENDA | 200 |
| | M2 DE TERRENO NETO / VIVIENDA | 120 |
| LOTE MINIMO | FRENTE ML | 16 |
| | SUPERFICIE M2 | 480 |
| | Nº DE VIVIENDAS / LOTE MINIMO | 4 |
| SUPERFICIE SIN CONSTRUIR | % USO HABITACIONAL | 20 |
| | % USO NO HABITACIONAL | 20 |
| SUPERFICIE DE DESPLANTE | % USO HABITACIONAL | 80 |
| | %USO NO HABITACIONAL | 80 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO HABITACIONAL) | NIVELES | 3 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 9 |
| ALTURA MAXIMA DE CONSTRUCCION (USO NO HABITACIONAL) | NIVELES | 4 |
| | ML SOBRE BANQUETA | 12 |
| INTENSIDAD MAXIMA DE CONSTRUCCION | USO HABITACIONAL | 2.4 |
| | USO NO HABITACIONAL | 3.2 |

ISOMETRICO




## SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

**HABITACIONAL**

H.100.A 5-20-4.00 / 0-20-0 — H.200.B 3-30-2.10 / 5-30-3.50

H.200.A 3-30-2.10 / 0-30-0

**INDUSTRIA**

I.P.N 3-25-2.25 — INDUSTRIA PEQUEÑA NO CONTAMINANTE

I.M.N 3-30-2.10 — INDUSTRIA MEDIANA NO CONTAMINANTE

**CORREDOR URBANO**

CRU.200.A 3-20-2.40 / 5-20-4.00

**COMERCIO Y SERVICIOS**

CS.200.A 3-20-2.40 / 4-20-3.20

**EQUIPAMIENTO**

E — E-EC (Uso Equipamiento / Tipología)

- E-EC EDUCACION Y CULTURA
- E-SA SALUD Y ASISTENCIA
- E-CA COMERCIO Y ABASTO
- E-RD RECREACION Y DEPORTE
- E-CT COMUNICACIONES Y TRANSPORTE
- E-AS ADMINISTRACION Y SERVICIOS
- E-G GASOLINERAS Y GASONERAS

**PARQUE**

N.PAR.N 2-95-0.10 / 2-95-0.10 (NATURAL PARQUE NO PROTEGIDO)

**AREA VERDE**

A.V

**INFRAESTRUCTURA**

IF — INFRAESTRUCTURA

60m — SECCIÓN VIAL

METROS CUADRADOS DE TERRENO BRUTO POR VIVIENDA — USO → CU.100.A ← MEZCLA DE USOS

SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN EN NÚMERO DE VECES LA SUPERFICIE DEL PREDIO. → 2.1 - 70 - 3.0 / 3.0 - 20 - 2.4 ← ALTURA MÁXIMA EN NUMERO DE NIVELES

PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE

HABITACIONAL — NO HABITACIONAL

USO (PREFERENTEMENTE HABITACIONAL) CONFORME LA ESCRITURA PÚBLICA.
LA NATURALEZA DE LAS VIALIDADES ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA FIGURA CON LA QUE SE AUTORIZÓ EL DESARROLLO HABITACIONAL.
LAS NORMAS DE APROVECHAMIENTO SERÁN:
Altura: 2 niveles.
Área libre 25%
Coeficiente de utilización 1.5 veces la superficie del lote.
NO SE PERMITE EL INCREMENTO DE DENSIDAD.
NO SE PERMITE LA SUBDIVISIÓN DE PREDIOS.
LA MEZCLA DE USOS PARA EL USO COMERCIAL EN ESTOS POLÍGONOS, SE SEÑALA EN EL CAPÍTULO 7 DEL DOCUMENTO DE ESTE PLAN MUNICIPAL.

**NOTA:**
LA NORMAS DE USO DEL SUELO Y APROVECHAMIENTO PARA CORREDORES URBANOS (SIMBOLOGÍA CRU) NO APLICA EN LOS CASOS DE PARQUES URBANOS, EQUIPAMIENTO, ÁREAS VERDES Y ÁREAS NO URBANIZABLES.

## SIMBOLOGÍA BÁSICA

- LIMITE DE MUNICIPIO
- LIMITE DE COLONIA
- VIALIDAD REGIONAL
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA
- VIALIDAD REGIONAL PROPPUESTA
- VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
- VIALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA
- VÍA FERREA
- LÍNEA ELÉCTRICA
- DUCTO
- RÍO
- CANAL
- ESCURRIMIENTO
- TRAZA URBANA
- CURVAS DE NIVEL

**FECHA:** AGOSTO-2012

**ESCALA:** 1:3500

0 35 70 105 140 175 210 245 280

# PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
# CUAUTITLAN IZCALLI
# ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

## IMÁGENES

## DATOS DE APROBACIÓN Y PUBLICACIÓN

EL PRESENTE PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO NO PREJUZGA LOS LÍMITES TERRITORIALES DEL MUNICIPIO, UNICAMENTE ESTABLECE LOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR EL GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO (LEY ORGÁNICA MUNICIPAL, ARTÍCULO 7) .
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 QUE SE LES RECONOCE JURISDICCIÓN POLÍTICO-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 PÚBLICA PARA EFECTOS JURÍDICOS EN NINGÚN PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO O JURISDICCIONAL.

EL PRESENTE PLANO FORMA PARTE INTEGRAL DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CUAUTITLÁN IZCALLI, APROBADO POR EL CABILDO MUNICIPAL DE FECHA ____________________, CONTANDO CON EL DICTAMEN DE CONGRUENCIA DE FECHA __________________, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DEL DÍA_____ DE______________________DE__________, E INSCRITO EN EL REGISTRO ESTATAL DE DESARROLLO URBANO CON FECHA____DE______________________DE__________, Y SUSTITUYE AL PLANO ______________________ DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO DE FECHA ______________________

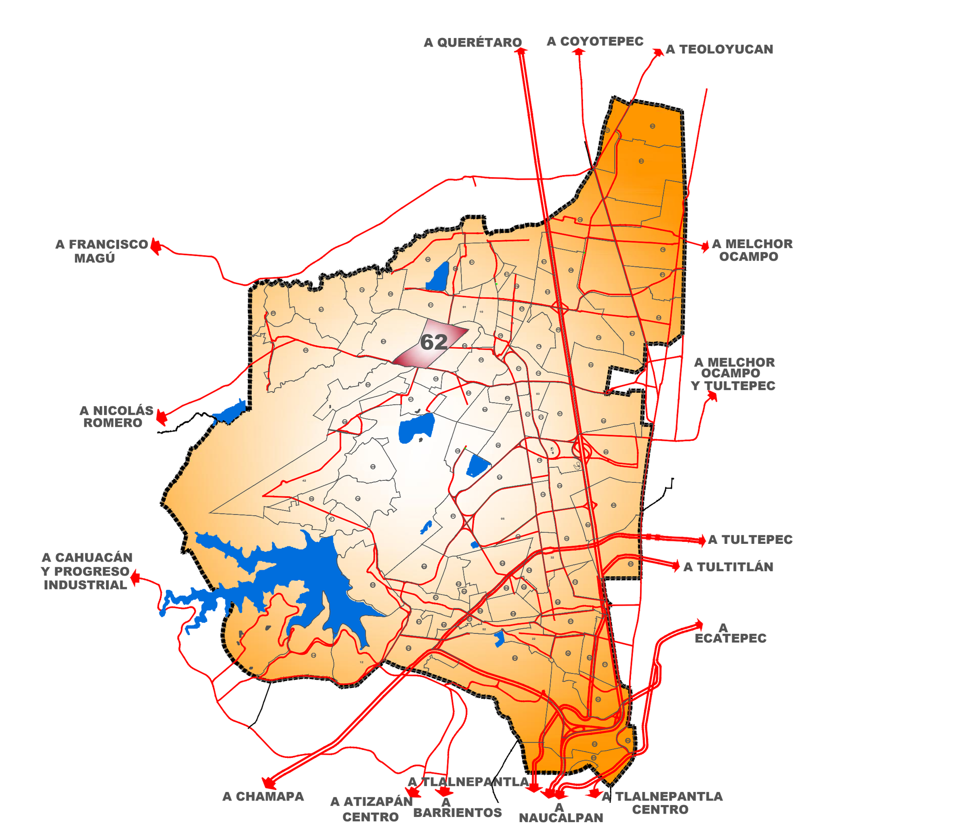
Presidente Municipal Constitucional — Secretario del Ayuntamiento

**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 PRESENTE PLANO CON CLAVE________________QUEDO INSCRITO BAJO LA PARTIDA No.____________________, LIBRO_______________, SECCIÓN_____________DEL INSTITUTO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA REGISTRAL DEL ESTADO DE MÉXICO CON FECHA

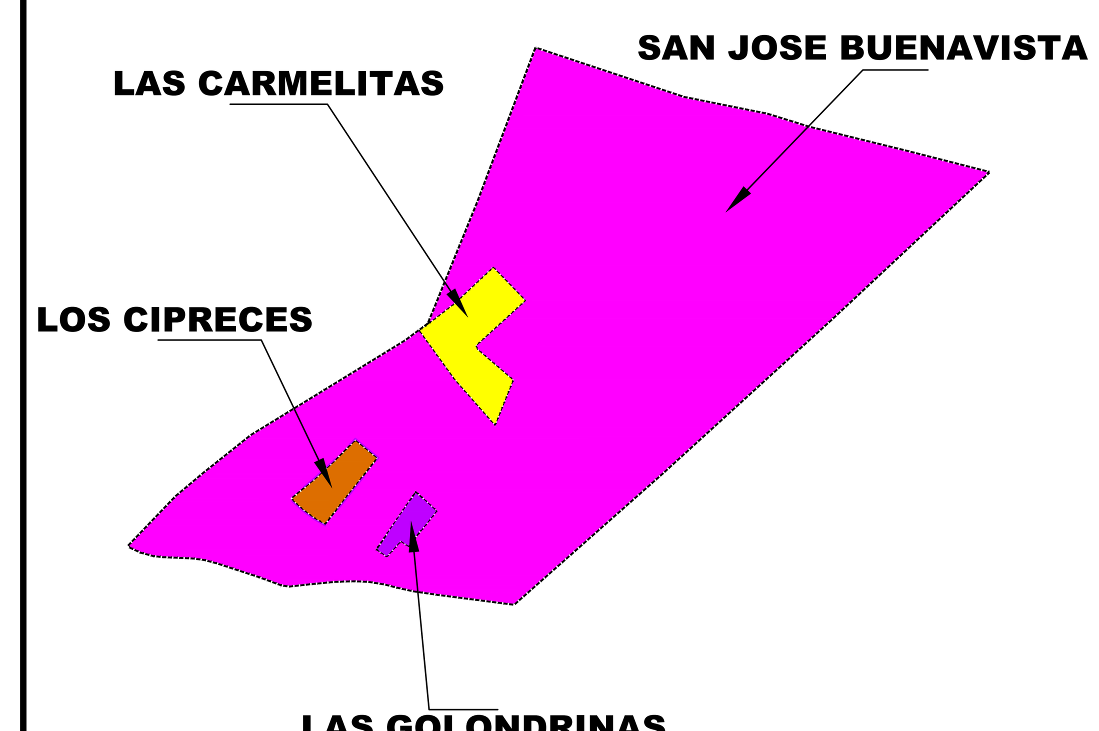
NOMBRE — FECHA — SELLO

"SE DEJAN A SALVO LOS DERECHOS ADQUIRIDOS POR LOS TITULARES Y SUS CAUSAHABIENTES, QUE PROVENGAN DE LAS AUTORIZACIONES DE CAMBIOS DE USO 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 DEL 13 DE MARZO DEL 2002, PUBLICADO EN LA GACETA DE GOBIERNO; ASI COMO DE CUALQUIER OTRA LICENCIA O AUTORIZACIÓN RELATIVA AL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO QUE SE ENCUENTRE VIGENTE Y HAYA SIDO EMITIDA POR AUTORIDAD COMPETENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PRESENTE PLAN".

## LOCALIZACIÓN MUNICIPAL




## LOCALIZACIÓN DE POLIGONAL




CUAUTITLÁN IZCALLI