



GACETA DEL GOBIERNO



Periódico Oficial del Gobierno del Estado de México
REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CLXXX A:202/3/001/02

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 6 de octubre del 2005
No. 69

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE RAYON.

SUMARIO:

"2005. AÑO DE VASCO DE QUIROGA: HUMANISTA UNIVERSAL"

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

No. DE OFICIO: SDUyV/079/2003

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

LICENCIADO
PORFIRIO NICANOR SANCHEZ DÍAZ
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
RAYON, ESTADO DE MEXICO
Presente.

Hago referencia a su solicitud de Dictamen de Congruencia del proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, contenida en su oficio número PMR/126/04/2003-2006 de fecha 4 de junio de 2004, mediante el que remitió el proyecto de Plan Municipal referido, con sus antecedentes y anexos gráficos.

CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para emitir el presente dictamen, según lo establecen los artículos 5.9 fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 19 fracción VII y 31 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, en relación con el quinto transitorio del Decreto número 113 de la H. "LIV" Legislatura del Estado de México, por el que se reformaron y adicionaron diversas disposiciones de la Ley Orgánica antes citada, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 10 de diciembre del 2002 y 29 y 30 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que el H. Ayuntamiento de Rayón, en términos de lo dispuesto por el artículo 5.28, fracción I del Código Administrativo, llevó a cabo las audiencias públicas correspondientes para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto del proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano mencionado, conforme lo señala el correspondiente aviso público de inicio del proceso de consulta.

Que en el proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, que se anexa al presente dictamen y que ha sido debidamente validado, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio; así como las estrategias relativas a la zonificación y aprovechamiento del suelo; las correspondientes a vialidad, protección al medio ambiente, riesgos, infraestructura y equipamiento urbano, así mismo se han previsto los proyectos estratégicos y programas sectoriales correspondientes.

Que el Plan que se dictamina contiene, entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como aquellos que pueden ser compatibles, previendo aquellos que pueden producir un impacto significativo sobre la infraestructura y el equipamiento urbano; los servicios públicos en la región o en sus centros de población, en relación con su entorno regional para los cuales será necesario el dictamen de impacto regional, conforme lo disponen los artículos 5.29 y 5.61 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes el citado proyecto del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, respecto al Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN DE CONGRUENCIA

PRIMERO.- El proyecto de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 11 de junio del 2003.

SEGUNDO.- Para la validez jurídica del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, conforme a lo dispuesto por los artículos 5.25 y 5.28 fracción III del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29, fracción IV de su Reglamento, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Rayón remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, así como copia certificada del acta de cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo, según lo disponen los artículos 5.10 fracción I y 5.28 fracciones IV y V del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

CUARTO.- Con fundamento en el párrafo segundo del artículo 30 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México, se instruye al Director General de Administración Urbana para que entregue formalmente el presente dictamen al H. Municipio de Rayón.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Toluca de Lerdo, a los quince días del mes de junio de 2004.

ATENTAMENTE

**ARQ. FRANCISCO COVARRUBIAS GAITAN
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
(RUBRICA).**



**H. Ayuntamiento Constitucional
de Rayón, Méx.
2003-2006**



El Profr. Víctor Manuel Mercado Díaz, Secretario del H. Ayuntamiento de Rayón, Estado de México, de acuerdo a las facultades que le contiene el Artículo 91 fracción X de la Ley Orgánica Municipal vigente:

CERTIFICA

Que en el Libro de Actas de Cabildo correspondiente al año 2005, se encuentra asentada en Sesión Ordinaria el Acta de Cabildo número 24 de fecha 29 de julio del 2005. Conteniendo entre otros los siguientes datos y acuerdos:

4.- VALIDAR LA PROPUESTA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

En relación al punto número cuatro de la orden del día, en usos de la palabra el Profr. Porfirio N. Sánchez Díaz, Presidente Municipal Constitucional hace referencia a que en el afán de tomar la mejor decisión en relación al punto sobre la autorización del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, se llevaron a cabo una serie de mesas de trabajo para analizar casos específicos en lo referente al uso del suelo en predios al interior del territorio municipal, tales como: propiedad de la familia Álvarez Díaz, propiedad del Rancho la Asunción, lo referente a la delimitación del polígono para la explotación de materiales pétreos, la propiedad del Ing. Bulmaro Roldán y en la zona de 4 Surcos.

- Acto seguido, el Presidente Municipal invita al H. Cabildo en pleno para que exprese sus propuestas y determinar cual sería la forma de ir acordando el uso del suelo en el Municipio área por área o zona por zona.

ACUERDO

- Se acuerda por mayoría autorizar los polígonos de exploración, explotación y distribución de materiales pétreos; marcados en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

- Se acuerda autorizar por unanimidad, para el Paraje Denominado 4 Surcos, un área urbanizable no programada tomando como referencia las delimitaciones en usos y destinos del suelo, que quedarán establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, próximo a publicarse en la Gaceta de Gobierno.

- En relación al predio ubicada en el extremo suroeste de la Cabecera Municipal, y que colinda con la carretera Toluca Tenango en el KM. 18.5 al costado Sur de la gasolinera "Villanueva" del Rancho "Los Cerritos", se acuerda autorizar por unanimidad, que esta zona se clasifique como área de uso habitacional con una densidad de H 250, con la finalidad de llevar a cabo un proyecto habitacional del tipo residencial medio propuesto por la Inmobiliaria Puerta del Sol, S.A. de C.V., previa definición del convenio con el que darán inicio a la tramitología y construcción del mismo.



H. Ayuntamiento Constitucional
de Rayón, Méx.
2003-2006



- En relación a los terrenos propiedad de la familia Álvarez Díaz que en la propuesta inicial estaban como área habitacional con una densidad de H400, se acuerda en el presente Cabildo por unanimidad que el uso del suelo siga siendo agrícola de alta productividad.

- En relación a la propiedad del Ing. Bulmaro Roldan por unanimidad se acuerda mantener el uso de suelo agrícola, así como, invitar al Ing. Bulmaro Roldan a tener una reunión con el H. Cabildo para saber si se tiene algún proyecto para llevarlo a cabo en su propiedad denominado "La Joya" a más tardar el día 02 de agosto.

- En relación al terreno del Rancho "La Asunción", propiedad de Ing. José Manuel Alvarez, por unanimidad se acuerda mantener el uso del suelo agrícola, así como invitar al propietario, para saber, si el tiene un proyecto para realizar, en el terreno del Rancho la Asunción y de igual forma a más tardar el día 02 de agosto de los corrientes.



- Se autoriza por unanimidad de votos entregar el oficio de solicitud de modificaciones al Plan de Desarrollo Urbano Municipal para su publicación en la Gaceta de Gobierno, la Certificación del Acta de Cabildo y la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano Municipal el día lunes 01 de agosto a la dirección de Administración Urbana del Estado de México.

Se extiende la presente certificación a los cuatro días del mes de agosto del año dos mil cinco.

TA. MA. RAYÓN
DO. DE A. RICO
2003-2006



AL SEÑOR
EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

PROF. VICTOR MANUEL MERCADO DÍAZ



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE RAYÓN

JULIO 2003

INDICE

1	ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURIDICA
1.1	ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.....
1.2	OBJETIVOS.....
1.3	DELIMITACION DEL MUNICIPIO.....
1.4	FUNDAMENTACION JURIDICA.....
2	DIAGNÓSTICO.....
2.1	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....
3	PROSPECTIVA.....
3.1	ESCENARIOS TENDENCIALES.....
3.2	MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES
3.2.1	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2000-2006.....
3.2.2	PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO 2001-2006
3.2.3	PROGRAMA SECTORIAL DE VIVIENDA 2001-2006.....
3.2.4	PLAN DE DESARROLLO DEL ESTADO DE MÉXICO 2000 - 2005.....
3.2.5	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.....
3.2.6	PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE RAYÓN 2000-2003.....
3.3	ESCENARIO PROGRAMÁTICO.....
4	POLÍTICAS.....
4.1	POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO.....
4.1.1	POLÍTICAS DE INCORPORACIÓN DEL SUELO AL DESARROLLO URBANO.....
4.1.2	POLÍTICAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO.....
4.1.3	POLÍTICAS PARA PRESERVACIÓN DE ZONAS NO URBANIZABLES.....
4.1.4	POLÍTICA DE INTEGRACIÓN E IMAGEN URBANA.....
4.1.5	POLÍTICA DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA.....
5	ESTRATEGIAS.....
5.1	UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES.....
5.2	ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO.....
5.2.1	DELIMITACIÓN DE ZONA URBANA, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.....
5.2.2	ZONIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS EN ZONAS URBANAS Y URBANIZABLES.....

	5.2.3	ESTRUCTURA VIAL Y SISTEMAS DE TRANSPORTE EN ZONAS URBANAS Y URBANIZABLES
	5.2.4	DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO
6		INSTRUMENTACION.....
6.1		NORMATIVIDAD
	6.1.1	NORMAS DE USOS DEL SUELO.....
	6.1.2	NORMAS URBANAS GENERALES.....
	6.1.3	TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA.....
	6.1.4	NORMAS PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO E IMAGEN URBANA.....
	6.1.5	NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA.....
	6.1.6	NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE.....
	6.1.7	DE DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO.....
	6.1.8	REQUERIMIENTOS DE ESTACIONAMIENTO
	6.1.9	NORMAS PARA USOS INDUSTRIALES
	6.1.10	PRESERVACIÓN DE DERECHOS DE VÍA.....
6.2		INSTRUMENTOS
	6.2.1	INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN
	6.2.2	INSTRUMENTOS DE FOMENTO
	6.2.3	INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN
	6.2.4	INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS
	6.2.5	INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN
	6.2.6	MECANISMOS DE EVALUACIÓN.....
	6.2.7	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN.
7		ANEXOS GRAFICOS
8		EPILOGO

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

GRÁFICA 1	ESCENARIO TENDENCIAL DE POBLACIÓN PARA EL MUNICIPIO 1970-2020.....
GRÁFICA 2	ESCENARIO PROGRAMÁTICO DE POBLACIÓN PARA EL MUNICIPIO 1970 – 2020
GRAFICA 3	CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO
GRÁFICA 4	DOSIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
GRÁFICA 5	FIDEICOMISO

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1	ESCENARIO TENDENCIAL DE POBLACIÓN
TABLA 2	ESCENARIO PROGRAMÁTICO DE POBLACIÓN 2005-2020
TABLA 3	CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO
TABLA 4	DOSIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO
TABLA 5	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA
TABLA 6	RECOMENDACIONES GENERALES DEL PROYECTO
TABLA 7	RECOMENDACIONES DE PROTECCIÓN Y GANANCIAS DE CALOR
TABLA 8	RECOMENDACIONES PARA LA VENTILACIÓN
TABLA 9	RECOMENDACIONES DE MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS.
TABLA 10	RECOMENDACIONES DE MANEJO DE VEGETACIÓN
TABLA 11	RECOMENDACIONES DE DISEÑO URBANO
TABLA 12	DERECHOS DE VÍA EN LÍNEAS AÉREAS
TABLA 13	NORMAS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA
TABLA 14	NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA VIAL
TABLA 15	NORMAS SOBRE EL TRANSPORTE
TABLA 16	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA EDUCACIÓN
TABLA 17	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA SALUD
TABLA 18	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ASISTENCIA SOCIAL
TABLA 19	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA CULTURA
TABLA 20	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA RECREACIÓN
TABLA 21	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA DEPORTE
TABLA 22	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA COMERCIO
TABLA 23	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ABASTO
TABLA 24	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA COMUNICACIONES
TABLA 25	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ADMINISTRACIÓN
TABLA 26	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA SERVICIOS URBANOS
TABLA 27	NORMAS DE ESTACIONAMIENTO
TABLA 28	RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES

1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURÍDICA

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón se constituye como el instrumento técnico – jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al ámbito municipal y promoverá la coordinación de esfuerzos federales, estatales y municipales que garanticen un desarrollo sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural.

La elaboración de este Plan Municipal de Desarrollo Urbano, forma parte de un esfuerzo integral desarrollado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado de México y del H. Ayuntamiento de Rayón, que de manera conjunta buscan garantizar la existencia de mecanismos de planeación actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

1.1. ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Los alcances del Plan se encuentran estructurados en dos niveles de revisión, análisis y propuesta; es decir, se realiza un estudio para el ámbito municipal que incorpora a una escala puntual el análisis urbano de la cabecera municipal a partir de la siguiente estructura:

1. **Antecedentes y Fundamentación Jurídica.** Contiene los aspectos de interés general tales como la motivación, alcances, objetivos que se persiguen, delimitación del Municipio y la fundamentación jurídica del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

2. **Diagnóstico.** Incluye un análisis de las condiciones prevalecientes en el medio natural, social, económico y urbano, así como la evaluación del plan vigente.

3. **Prospectiva.** Analiza el escenario previsto para el municipio de mantenerse las características urbanas y poblacionales actuales, así como el potencial económico del municipio que permitirá definir el escenario de población programático y los requerimientos totales de suelo, infraestructura y equipamiento.

4. **Políticas.** Contiene las políticas aplicables en el municipio y su cabecera municipal, tanto para el ordenamiento urbano como sectoriales.

5. **Estrategia.** Contiene los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano y la definición de áreas aptas al desarrollo urbano, a la vez que incorpora programas regionales de infraestructura y/o equipamiento y define usos y destinos para el Municipio y la Cabecera Municipal.

6. **Instrumentación.** Define los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que hagan posible la ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, una vez discutido y aprobado por las instancias correspondientes.

7. **Epílogo.** Se enumeran los planos básicos que integran el Plan, los cuales se consideran fundamentales para los efectos legales que correspondan.

1.2 OBJETIVOS

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Rayón tiene como finalidad cubrir los siguientes objetivos:

Objetivo General

- Analizar la dinámica urbana del municipio con el fin de conocer su problemática y sus tendencias y garantizar su desarrollo, sin afectar ni perjudicar al medio natural, social o urbano.
- Proponer la estructura y normatividad urbana en usos y destinos, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social.
- Contribuir al impulso económico del centro de población, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten el desarrollo económico y social del Municipio.
- Definir zonas aptas y no aptas al desarrollo urbano.
- Detectar las alteraciones al medio físico (aire, agua y suelo), e incorporar medidas que garanticen su mitigación y control.
- Dotar de elementos técnicos y de validez jurídica a las autoridades municipales, para garantizar la ordenación y regulación del desarrollo urbano en el Municipio.
- Precisar las metas, objetivos, políticas, proyectos y programas prioritarios de desarrollo urbano para el ámbito municipal y del Centro de Población.
- Asegurar mayores y mejores oportunidades de comunicación y de transporte, para favorecer la integración intra e interurbana.
- Proponer los incentivos y estímulos que en su conjunto, coadyuven a la consolidación de la estrategia de desarrollo urbano.

Objetivos Particulares

- Definir con claridad las zonas de crecimiento y los usos del suelo actuales y futuros, atendiendo al crecimiento de la población y a las demandas económicas del municipio.

- Normar el crecimiento urbano del municipio, encauzándolo hacia zonas aptas para el desarrollo, en las cuales exista factibilidad de dotación de servicios.
- Elevar la capacidad de dotación de servicios públicos tales como: agua potable, alumbrado público, energía eléctrica, redes de drenaje y alcantarillado.
- Integrar al municipio en la dinámica actual de desarrollo estatal.
- Elevar el nivel de cobertura y calidad en la dotación a la población de los servicios de salud.
- Promover un mejor nivel de educación, cultura y de capacitación para el trabajo entre la población del municipio.
- Impulsar la economía local por medio del fomento a las actividades agrícolas y artesanales, con la modernización de las técnicas de producción, dotación de insumos, financiamiento y comercialización en el mercado estatal, nacional e internacional.
- Promover el fomento a la vivienda, a la autoconstrucción, y que sea brindada de manera equitativa entre la población.
- Fomentar la productividad y contribuir en la operación de programas para la generación de empleos en el territorio municipal.
- Fomentar la cultura de protección al medio ambiente y los recursos naturales existentes en el municipio, normando el nivel de contaminación de la industria establecida, así como el encauzamiento y tratamiento de las aguas residuales.
- Mejorar el sistema de comunicación carretero y de transporte, para establecer una adecuada integración del municipio con otros centros de población.

1.3. DELIMITACION DEL MUNICIPIO

El Municipio de Rayón se localiza en la porción centro del Estado de México, al sur de Valle de Toluca colindando con los Municipios de San Antonio la Isla al norte, Tenango del Valle al sur, Texcalyacac al este y Calimaya al oeste, contando con las siguientes coordenadas geográficas extremas:

Latitud norte 19° 08' 42"

Longitud oeste 99° 34' 42"

Cuenta con una superficie de 21.805 km² (2,180.50 Has), siendo su Cabecera Municipal Santa María Rayón. El Municipio está comprendido dentro del Undécimo Distrito Judicial y Rentístico con Cabecera en Tenango del Valle. La Cabecera Municipal lleva el nombre de Santa María Rayón y se encuentra integrada por las Colonias denominadas: Centro, San José, San Isidro, La Joya y Santa Isabel. Cuenta con una delegación denominada San Juan la Isla, una ExHacienda; una Colonia denominada Emiliano Zapata y nueve ranchos: La Asunción, Los Cerritos, El Corralito, La Gloria, Mi Querencia, La Purísima, Sanabria, San Diego y Santa Anita.

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, Artículo 7).

En las áreas con diferendo limítrofe, sólo podrán ejercer actos administrativos para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, aquellas autoridades que se les reconozca jurisdicción 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 territorial.

1.4. FUNDAMENTACION JURIDICA

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, forma parte del Sistema de Planeación de los Asentamientos Humanos del Estado y se fundamenta en los preceptos legales de los tres niveles de gobierno.

MARCO JURÍDICO FEDERAL

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala en sus artículos 26 y 115 que el Estado organizará un sistema de planeación democrática que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento económico y los municipios en términos de las leyes federales y estatales relativas estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas, en la formulación de los planes de desarrollo regional, mismos que estarán en concordancia con los Planes Generales de la materia, así como controlar y regular La utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales.

La Ley de Planeación Federal cuyas disposiciones son de orden público e interés social y dan a la planeación estatal el carácter de permanente y democrática abriendo espacios de participación y consulta a los diversos grupos sociales y establece como documento rector al Plan Nacional de Desarrollo.

El Plan Nacional de Desarrollo 2001-2006 establece que: las acciones de planeación en el ámbito urbano tendrán como objetivo central una estrategia que permita la competitividad internacional del Sistema Urbano Nacional, a la vez que haga posible incorporar al desarrollo a bastas regiones del País, asimismo, el Ejecutivo Federal se propone apoyar a los estados y municipios para que cumplan eficaz y oportunamente sus funciones relativas al desarrollo urbano y el respeto a los Planes de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de cada localidad, así

como el respeto a los usos de suelo previstos por cada administración, a efecto de que el crecimiento de las ciudades sea debidamente controlado por los estados o municipios.

La **Ley General de Asentamientos Humanos** menciona la importancia que tiene la federación al participar con los Estados y los Municipios en el establecimiento de la normatividad en el tema de planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos, reconociendo la utilidad de la participación ciudadana en este proceso. Además determina las atribuciones de los gobiernos municipales destacando la formulación, aprobación y administración de los planes y programas de desarrollo urbano y los procedimientos para la aprobación y ejecución de dichos planes y programas; advirtiendo en este rubro la concurrencia y coordinación de las autoridades de los tres ordenes de gobierno.

La **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente** establece en su artículo 6 fracción X que el ordenamiento ecológico local se llevará a cabo a través de los correspondientes planes de desarrollo urbano.

• MARCO JURÍDICO ESTATAL

En el ámbito estatal la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México**, en su artículo 77 fracción VI faculta y obliga al gobernador del Estado a planear y conducir el desarrollo integral de la entidad, en la esfera de su competencia; mediante un sistema de planeación democrática, considerando la participación y consulta popular para la formulación, instrumentación, ejecución, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo urbano.

La **Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México**, en su artículo 31 fracciones I, II, IV, V, VI y VII confiere atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para aplicar y vigilar las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, del desarrollo urbano y vivienda, promover la implantación de los planes municipales de desarrollo urbano y vigilar su congruencia con el Plan estatal de desarrollo urbano y los regionales, así como vigilar el desarrollo urbano de comunidades y los centros de población del Estado.

La **ley de Planeación del Estado de México y Municipios** establece que sus disposiciones son de orden público e interés social y destaca entre sus normas un sistema de planeación y participación democrática para el desarrollo del Estado de México y los Municipios, de los grupos sociales y sus habitantes para la elaboración, ejecución y evaluación de los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

En sus artículos 13 y 14 advierte que el Sistema de Planeación Democrática para el Desarrollo del Estado de México y Municipios comprende como instrumentos el proceso de planeación estratégica, los planes, los programas y las políticas de planeación que autoricen el Gobierno del Estado y los ayuntamientos determinando a su vez que este sistema se conforma entre otros instrumentos por los Planes de Desarrollo Municipales del Estado de México.

El **Código Administrativo del Estado de México**, en su libro Quinto, titulado "Del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano del Centro de Población" fija las bases de planeación, regulación, control, vigilancia y fomento al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en la entidad. En sus artículos 5.21, 5.23 y 5.24 prevé el Sistema Estatal de Planes de Desarrollo Urbano y determina que este se integra por el conjunto de instrumentos técnicos y normativos formulados por autoridades estatales y municipales, con la participación social entre los que se enmarcan los **Planes Municipales de Desarrollo Urbano**, asimismo se establece su integración, contenido y vinculación entre sí y con otros instrumentos de planeación. Destaca en su contenido la integración de materias que resulten necesarias y que impriman un carácter integral que propicie el desarrollo sustentable de Estado.

Por otra parte el artículo 5.28, en relación con los artículos 5.9 y 5.10 se precisa el procedimiento para su elaboración, aprobación, publicación e inscripción, así como las facultades de los Municipios para elaborar, ejecutar y evaluar los **Planes Municipales de Desarrollo Urbano** y a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para emitir los respectivos dictámenes de congruencia de los Planes Municipales, Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que de éstos deriven; además precisa en sus artículos 5.25 y 5.27 que los planes de desarrollo urbano de competencia municipal, deberán sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal y en su caso de los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, estableciendo la zonificación que deberán administrar los municipios. Los que contravengan esta disposición serán nulos y no producirán efecto jurídico alguno.

Por su parte el **Libro Cuarto del Código Administrativo del Estado de México** en el apartado: "De la Conservación Ecológica y Protección al Ambiente para el Desarrollo Sustentable" previene que la política ambiental estatal y municipal observará y aplicará los principios contenidos en la **Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente** a través de diversos instrumentos entre los que cita; la regulación ambiental de los asentamientos humanos.

• MARCO JURÍDICO MUNICIPAL

La **Ley Orgánica Municipal del Estado de México** establece en sus artículos 11 y 12, que los municipios estarán facultados para aprobar y administrar la zonificación de su municipio, así como para participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y ecológicas. Asimismo determina que los municipios controlarán y

vigilarán coordinada y concurrentemente con el Gobierno del Estado, la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, en términos de lo dispuesto por la ley de la materia y los planes de desarrollo urbano correspondientes.

De la misma manera, el **Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno de Rayón**, señala en sus artículos 83, 84 y 85, las disposiciones relativas al desarrollo urbano, en las cuales se menciona que los Ayuntamientos en materia de planeación y desarrollo urbano, tienen las siguientes atribuciones:

Artículo 83.-

I.- Elaborar, aprobar y ejecutar el Plan Municipal, así como proceder a la evaluación y modificación del Plan de Centro de Población Estratégico del Municipio de Santa María Rayón.

II.- Identificar, declarar y conservar, en coordinación con el Gobierno del Estado, las zonas, sitios y edificaciones que signifiquen para la comunidad del municipio, un testimonio valioso de su historia y de su cultura.

III.- Participar en la creación y administración de las reservas territoriales y ecológicas del municipio y ejercer indistintamente con el Gobierno del Estado, el derecho preferente para adquirir inmuebles en áreas de reserva territorial.

IV.- Participar en el ordenamiento ecológico local, particularmente en los asentamientos humanos, a través de los programas de desarrollo urbano y demás instrumentos regulados en la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Protección al Ambiente del Estado de México, y demás disposiciones legales.

V.- Elaborar y ejecutar conjuntamente con el Gobierno del Estado mediante convenio, planes y programas para el control de la vialidad y el transporte dentro del territorio municipal.

VI.- Celebrar con el Gobierno del Estado o con otros Ayuntamientos de la Entidad, los acuerdos de coordinación necesarios para la ejecución de los planes y programas de Desarrollo Urbano, y la realización de obras y servicios que se ejecuten en el ámbito de dos municipios o más, así como celebrar convenios de concertación con los sectores social y privado.

VII.- Fomentar la participación de la comunidad en la elaboración, ejecución, evaluación y modificación de los Planes de Desarrollo Urbano.

VIII.- Impulsar mediante el sistema de cooperación, la construcción y mejoramiento de la infraestructura y el equipamiento urbano, a través de la aportación o donación de obras y/o equipo al H. Ayuntamiento.

IX.- Dar publicidad y difusión en el municipio, a los Planes de Desarrollo Urbano y a las declaratorias correspondientes.

X.- Supervisar que toda construcción con fines habitacionales, industriales, comerciales o de servicios, reúna las condiciones necesarias de compatibilidad de uso del suelo, así como de seguridad.

XI.- Otorgar la licencia municipal de construcción en los términos previstos por la Ley de Asentamientos Humanos, en el presente bando y en las disposiciones conexas, ninguna autoridad auxiliar estará facultada para expedir permisos u otro tipo de autorización en materia de desarrollo urbano.

XII.- Coordinar la administración y funcionamiento de los servicios públicos municipales con los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

XIII.- Vigilar el cumplimiento de las leyes y sus reglamentos, así como los Planes de Desarrollo Urbano, las declaratorias y las normas básicas correspondientes y la consecuente utilización del suelo.

XIV.- Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra.

XV.- Expedir los reglamentos y disposiciones necesarias para regular el desarrollo urbano.

XVI.- Proponer al Ejecutivo del Estado, la expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, destinos y usos del suelo en el territorio municipal.

XVII.- Participar en la gestión y promoción del financiamiento para la realización del Programa de Desarrollo Urbano en el municipio.

XVIII.- Supervisar la ejecución de las obras de urbanización de las colonias del municipio.

XIX.- Ejercer las demás atribuciones que le otorgue la Ley de Asentamientos Humanos y sus reglamentos.

Artículo 84.- El Plan de Desarrollo Municipal y los Planes de Centro de Población Municipal, solo podrán ser modificados siguiendo un procedimiento similar al utilizado para su aprobación.

Artículo 85.- El H. Ayuntamiento de acuerdo con la Legislación Municipal y Estatal de Asentamientos Humanos, podrá convenir con el Gobierno del Estado, la administración de los trámites relacionados con los usos del suelo y del desarrollo urbano en general.

2. DIAGNÓSTICO

2.1. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

- El Municipio de Rayón se encuentra donde inician las laderas del Xinantécatl. Su territorio se encuentra comprendido en la provincia del Eje Neovolcánico. No cuenta con elevaciones montañosas pronunciadas ya que sus pendientes son menores al 5%, en dirección oeste-este.
- Forma parte de la Región Hidrológica RH12 Lerma-Chapala-Santiago; Cuenca Lerma-Toluca.
- Dentro del Municipio Rayón, en lo que respecta a la existencia de cuerpos de agua, existen dos arroyos intermitentes de origen pluvial que nacen en las laderas del Nevado de Toluca, atraviesan el municipio y desembocan en lo que fuera la laguna de Chignahuapan.
- Debido a la influencia del río Lerma y por ser una zona que alguna vez fue susceptible de inundaciones, los suelos que ahí se encuentran son básicamente feozem e histosol.
- Debido a su composición, el suelo del Municipio de Rayón es apto para realizar actividades agrícolas, contándose con un alto porcentaje del suelo municipal dedicado a este uso, sin embargo en la misma superficie se desarrolla un uso de suelo habitacional.
- Actualmente el Municipio de Rayón cuenta con una extensión territorial de 2,180.50 Has., de las cuales el 91.85% (2,002.78 Has) corresponden a tierras de uso agrícola de temporal, siendo la mayor parte de ellas de alta productividad; el 1.74% (37.94 Has) corresponden a tierras ociosas; el 1.12% (24.42 Has) corresponden a tierras de uso pecuario intensivo; el 0.79% (17.22 Has) corresponden a tierras de uso pecuario extensivo; el 4.30% (93.76 Has) corresponden a suelo urbano y el 0.20% restante (4.38 Has) corresponden a usos diversos no especificados.
- Por la sobreexplotación de los mantos acuíferos se ha observado, con el paso del tiempo, una desecación de la Laguna de Chignahuapan, acentuándose el problema en los últimos cincuenta años, debido a la instalación del Sistema Hidráulico Lerma. El impacto negativo significativo causado al medio natural, se observa en el deterioro y la posible desaparición del vaso de agua.
- La explotación de materiales pétreos dentro del Municipio, ha provocado zonas de riesgo y erosión. Esta actividad ha disminuido en los últimos años, aunque todavía se observan minas en funcionamiento en la zona poniente del Municipio, por lo que se considera necesario normar estas actividades para no dañar la productividad del suelo agrícola de la zona.
- Uno de los principales problemas que presenta en Municipio de Rayón, son la existencia de zonas susceptibles a inundaciones, generadas por el desbordamiento de los ríos Santiaguito y Sanabria, principalmente en la época de lluvias, en la que se presenta una crecida considerable de sus caudales.
- El suelo, por contener gran cantidad de materia orgánica, es propicio para el uso agrícola, para zonas de conservación o recreación y de urbanización de baja densidad.
- Por su hidrografía, el Municipio es considerado como una importante zona de producción agrícola, para la cual se deberán de aprovechar los caudales de los ríos existentes en la zona. Pero al mismo tiempo, estos ríos presentan un riesgo importante por desbordamientos e inundaciones en el área urbana.
- En cuanto al relieve, las pendientes del 0 al 5% presentan un drenaje natural aceptable, sin embargo en algunas zonas, pueden presentarse estancamientos de agua, por lo que se considera importantes mejorar la red de drenaje existente. Mediante la reforestación, se puede controlar la erosión del suelo, manteniendo su nivel de productividad. Estas características se recomiendan para el desarrollo de actividades agrícola, zonas de recarga acuífera, recreación intensiva, preservación ecológica y construcción de baja densidad.
- El Municipio de Rayón, se encuentra dividido actualmente en 5 colonias o barrios pertenecientes a la Cabecera Municipal, siendo: Col. Centro, San José, San Isidro, La Joya y Santa Isabel. Cuenta con una delegación municipal denominada San Juan la Isla, una colonia rural denominada Emiliano Zapata y 9 ranchos: La Asunción, Los Cerritos, El Corralito, La Gloria, Mi Querencia, La Purísima, Sanabria, San Diego y Santa Anita.
- La población censal en el Municipio de Rayón en el año 1950 fue de 2,657 habitantes, en 1960 se registró una población de 3,063 habitantes, con una tasa de crecimiento entre los años 50 y 60 del 1.43; en 1970, se registraron 3,831 habitantes. En 1980, se incrementó la población a 5,688 habitantes, con una tasa de crecimiento entre los años 70 y 80 del 3.89. Para el año de 1990 se registró una población de 7,026 habitantes, en 1995 se incrementó la población a 8,300, con una tasa de crecimiento entre los años 90 y 95 del 2.99. En el año 2000 se reportó una población de 9,024 habitantes, con una tasa de crecimiento entre los años 95 a 2000 del 1.97.
- En relación al porcentaje de población urbana y rural en el Municipio, se registra que 6,689 habitantes (74.20%), se asienta en el área urbana del Municipio, correspondiente a la Cabecera Municipal; y el 25.80% restante (2,335 habitantes), se asientan en el área rural.
- el Municipio de Rayón, cuenta con una población económicamente activa de 3,078 habitantes, con una población ocupada de 3,037 habitantes, lo que representa el 98.67%, y una población desocupada del 1.33% (41 habitantes). Del total de la población ocupada, el 12.48% (384 habitantes) desarrollan actividades dentro del

- sector primario, el 42.95% (1,322 habitantes), con actividades dentro del sector secundario, el 40.81% (1,256 habitantes) con actividades dentro del sector terciario y el 2.44% (75 habitantes), desarrollan actividades no especificadas.
- Las actividades de tipo industrial que se desarrollan en el Municipio, es lo relacionado al cultivo y procesamiento de champiñones, y en oferta de mano de obra a las diferentes empresas industriales que se localizan en los Municipios aledaños como Tenango del Valle, Santiago Tianguistenco, Toluca y Lerma.
 - La actividad agrícola dentro del Municipio, ocupa el tercer lugar en importancia económica en el Municipio, ocupando al 12.48% de la población económicamente activa. Esto representa un bajo porcentaje, si se considera que el Municipio cuenta con una gran superficie de suelo altamente productivo destinado a esta actividad.
 - Otra de las actividades importantes dentro de la economía local, lo constituyen la elaboración de artesanías, principalmente de madera, las cuales son desarrolladas en un alto porcentaje en talleres familiares, y son vendidas tanto en mercados locales, como en distintos mercados estatales.
 - El Municipio de Rayón depende en gran medida de las actividades que se desarrollan en la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, del que sobresale el empleo de mano de obra en el sector industrial del corredor Toluca-Lerma, de igual manera en la actividad industrial que se genera en Santiago Tianguistenco y, en menor grado en Tenango del Valle. La infraestructura carretera entre estos municipios, ha favorecido el empleo de mano de obra, el flujo comercial y el turístico, por convertirse en una vía de paso hacia el sur del Estado.
 - Geográficamente Rayón se localiza a 5 Km. de Tenango del Valle, del que depende administrativamente, sin embargo las fuentes de empleo ofrecidas por Santiago Tianguistenco o Toluca hacen de estos municipios, polos atractores de actividad laboral, sin importar la distancia y tiempo de traslado.
 - El Municipio de Rayón por sus características actuales, está considerado dentro de los municipios de tipo rural, donde los aspectos que lo caracterizan son el desarrollo agrícola y pecuario.
 - En relación al papel que desempeña el Municipio de Rayón a nivel regional se tiene que dada a su ubicación geográfica, dentro de una región en la cual los procesos de industrialización se han visto favorecidos y se han incrementado considerablemente, desplazando las actividades propias del sector primario; este municipio se ha visto rezagado en su desarrollo, bajo la influencia que ejercen sobre el Santiago Tianguistenco y Tenango del Valle con sus respectivas zonas industriales, en las cuales labora un alto porcentaje de la población municipal, encontrando en las actividades industriales, una alternativa de ingresos, alternada con las actividades agropecuarias.
 - El Municipio de Rayón, se encuentra estructurado regionalmente a través de la Carretera Toluca –Tenango del Valle, localizándose a 17.5 kilómetros de la Ciudad de Toluca y a 5.00 kilómetros de Tenango del Valle.
 - La clasificación general de los usos del suelo en el Municipio de Rayón, conforma el total de la superficie estimada en 2,180.50 hectáreas, donde el uso agrícola de temporal cuenta con una superficie de 2,002.78 hectáreas, el área de uso pecuario es de 41.64 hectáreas y el área de uso urbano es de 93.76 hectáreas, dentro de las cuales se encuentran las áreas de uso habitacional, comercial y de servicios.
 - La distribución de la vivienda dentro del Municipio de Rayón se concentra en su mayoría dentro de la mancha urbana correspondiente a la Cabecera Municipal y la Delegación de San Juan la Isla,
 - El equipamiento dentro del Municipio de Rayón, se encuentra distribuido de manera dispersa dentro de la Cabecera Municipal.
 - En la zona centro de la Cabecera Municipal se concentra el equipamiento de comercio, salud, administración y de servicios y en la zona sur de la Cabecera, se concentra el equipamiento de educación, de recreación y deporte.
 - De acuerdo a lo observado en el análisis, se ha determinado que con el paso de los años, ha presentado una tendencia de crecimiento principalmente hacia las zonas norte y poniente, debido principalmente a la existencia de limitantes naturales como lo son los ríos Sanabria y Santiaguillo, ubicados en la zona sur de la Cabecera Municipal.
 - Una segunda tendencia de crecimiento físico, se observa en la zona sur del Municipio, en la Delegación de San Juan la Isla, en la cual se observa una tendencia de crecimiento hacia el sur y el poniente, quizá por la influencia del Municipio de Tenango del Valle y su zona industrial en desarrollo. Las zonas sur-poniente y oriente del Municipio, se han conservado como de uso agrícola y pecuario, en las cuales se observa grandes extensiones de tierras fértiles de alta productividad.
 - Dentro de los servicios que presta el municipio se encuentra la red de drenaje, red de agua potable, recolección de basura, mantenimiento de vialidades, electrificación y alumbrado público. Dichos servicios cubren en promedio, un 95% los requerimientos de los dos centros urbanos, es decir, la Cabecera y San Juan la Isla, sin embargo algunas de ellas se encuentran en el límite de su capacidad, tal es el caso de la red de drenaje y alcantarillado.
 - En el Municipio de Rayón existe una longitud de la red carretera que alcanza los 9.8 kilómetros, de los cuales el 51 % es principal pavimentada y el resto de tipo secundario pavimentada.
 - El paso de la Carretera Toluca-Tenango sobre el Municipio y la Cabecera Municipal, ofrece una importante ventaja de conexión y articulación con el resto de la región.

- La imagen que refleja tanto la Cabecera Municipal como San Juan la Isla, carecen de una identidad, debido a la variedad de formas y texturas propiciadas por la industrialización de los materiales de construcción; tal es el caso de la sustitución del adobe por block, el cual en su mayoría carece de aplanados, techos de teja por láminas de fibrocemento o acero, aplanados de cal y arena por morteros industrializados etc. La falta de aplanados en la mayoría de las construcciones, hace que la imagen del poblado se torne literalmente gris, en concordancia con el adocreto de los pavimentos.
- De acuerdo a las características físicas del suelo, a los usos actuales y a las tendencias de crecimiento observadas en los últimos años, se concluye que este Municipio cuenta con dos importantes limitantes naturales para su crecimiento físico, y que son los ríos Santiaguito y Sanabria, los cuales recorren el Municipio en sentido oriente-poniente. La elevación de estos ríos, en relación al resto de la superficie municipal, genera conflictos en lo relacionado al funcionamiento de la infraestructura sanitaria, y a problemas de inundaciones por desbordamiento de los mismos, en las áreas urbanas aledañas a sus riberas.

3. PROSPECTIVA.

3.1. ESCENARIOS TENDENCIALES

De mantenerse la dinámica económica y social identificada, se estima que el Municipio de Rayón presentará el siguiente escenario:

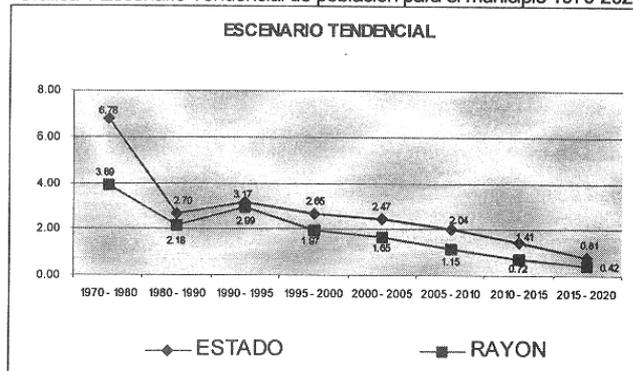
Tabla 1 Escenario tendencial de población

ENTIDAD / MUNICIPIO	Población estimada a mitad de año				
	2000	2005	2010	2015	2020
ESTADO DE MEXICO	13,231,320	14,945,336	16,535,567	17,733,754	18,462,411
Rayón	9,091	9,868	10,451	10,833	11,063

En el periodo 2000 - 2005 el municipio presentará una TCMA de 1.65%, que en términos de crecimiento total representa un incremento de 777 personas; durante el quinquenio 2005 - 2010 tendrá una TCMA de 1.15%, que se traduce en una de población de 10,451 habitantes, mientras que para los años 2010 - 2015 la TCMA será de 0.72%, con un incremento de 382 habitantes.

Para el periodo 2015-2020 el municipio continuará disminuyendo a una tasa de crecimiento de 0.42%, llegando a este último periodo a una población de 11,063 habitantes.

Gráfica 1 Escenario Tendencial de población para el municipio 1970-2020



Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

Censo General de Población y Vivienda 1970, 1980, 1990, 2000 y Censo de Población y Vivienda 1995

3.2. MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Rayón se encuentra condicionado por lineamientos y políticas establecidas en distintos instrumentos superiores de planeación los cuales, en su conjunto, presentan puntos de coincidencia para el municipio en aspectos como:

- La localización de la población donde se cuente con infraestructura y servicios suficientes.

- Abatir el crecimiento extensivo en zonas de alta peligrosidad o zonas de conservación ecológica.
- Previsiones de infraestructura y servicios.
- Programas de vivienda a los sectores deprimidos.
- Oferta de suelo y vivienda de acuerdo a la capacidad económica de la población.
- Definición de una política de control en el municipio.
- Se establece que los usos del suelo respondan a la necesidad de ofertar suelo y vivienda a la población.

3.2.1 Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006

Para cumplir eficazmente con las tareas del gobierno federal se han creado tres comisiones que agrupan a dependencias y entidades de la administración pública: la Comisión para el desarrollo Social y Humano, la Comisión para el Crecimiento con Calidad y la Comisión de Orden y Respeto.

La Comisión para el desarrollo Social y Humano es la que se vincula con el Desarrollo Urbano. Tiene como objetivo central:

- Coordinar las inversiones en justicia social.
- Eliminar los desequilibrios sociales extremos.
- Y procurar una vida digna para todos, promoviendo la iniciativa individual y colectiva de los mexicanos, en especial para aquellos que, por tiempo inmemorial, aguardan la justicia y cotidianamente sufren la miseria, el abandono, la ignorancia y la violencia.

Las tres comisiones están apoyadas por una fuerte inversión en capital humano. La educación es la verdadera palanca para el progreso individual, la mejor avenida para la movilidad social, y la estrategia adecuada para ganar nuestro futuro. La educación será la columna vertebral de la presente administración.

El Plan Nacional de Desarrollo 2000-2006 no es un Plan detallado, sino una etapa de un proceso que permite vertebrar las iniciativas ciudadanas, alcanzar objetivos concretos y encaminar al país hacia una visión de largo plazo. Por ello, este documento marca un rumbo, unos objetivos y unas estrategias claras, pero al mismo tiempo está abierto a las adecuaciones que los nuevos acontecimientos demanden para el bienestar del país, que se plantearán en los programas sectoriales, regionales, especiales e institucionales y en los programas operativos anuales.

Para enfrentar los problemas existentes, el área de desarrollo social y humano plantea objetivos rectores que dan sentido de unidad al conjunto de acciones de las secretarías y entidades que la integran. Estos objetivos rectores se refieren a:

- Mejorar los niveles de educación y de bienestar de los mexicanos.
- Acrecentar la equidad y la igualdad de oportunidades.
- Impulsar la educación para el desarrollo de las capacidades personales y de iniciativa individual y colectiva.
- Fortalecer la cohesión y el capital social.
- Lograr un desarrollo social y humano en armonía con la naturaleza.
- Ampliar la capacidad de respuesta gubernamental para fomentar la confianza ciudadana en las instituciones.

3.2.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006.

En el PNDU-OT, se tienen como objetivos principales: la revalorización del territorio como soporte de la actividad económica y social, en donde el vínculo con la conservación de los recursos es fundamental; maximizar la eficiencia económica del territorio garantizando su cohesión social y cultural; integrar un Sistema Urbano Nacional, en sinergia con el Desarrollo Regional en condiciones de sustentabilidad; asimismo el integrar el suelo urbano apto para desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana por medio de satisfacer los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano. Para el cumplimiento de estos, plantea una serie de líneas estratégicas, de las cuales y para los efectos del actual documento, las principales son:

- Fomentar la competitividad y la complementariedad de territorios urbanos y regionales en función de las nuevas dinámicas espaciales, a través de insertar y proyectar a las ciudades y zonas metropolitanas en los ámbitos regional, nacional e internacional, conservando y mejorando el Patrimonio Social, revitalizando los centros históricos y el patrimonio cultural, mejorando los niveles de cobertura del equipamiento y de la infraestructura urbanos, y mejorando los niveles de dotación de los servicios urbanos.
- Para superar las disparidades del crecimiento y el desarrollo de los centros urbanos, y para enfrentar los procesos de "suburbanización" y "rurbanización" asociados con zonas urbanas periféricas y marginadas, se promoverá el desarrollo y ejecución de proyectos de regeneración urbana de alta rentabilidad social, que permitan su desarrollo productivo, social y cultural.

- La valoración urbano-ambiental se promoverá con criterios ecológicos que permitan avanzar hacia un desarrollo urbano sustentable; se impulsará un enfoque integral en la planeación.
- Se impulsará una visión integral de la planeación mediante la incorporación de medidas de control ambiental que coadyuven a mitigar los efectos negativos para el medio ambiente producto del proceso de urbanización acelerada, el surgimiento de asentamientos irregulares en zonas de conservación ecológica, el desecho sin tratamiento previo de las aguas negras, la basura y los residuos tóxicos.
- El tipo de proyectos y obras estructuradoras urbanas y metropolitanas que se apoyarán son:
 - Proyectos tendientes a mejorar la eficiencia económica de las ciudades y zonas metropolitanas y elevar su competitividad:
 - Desarrollo de parques tecnológicos.
 - Construcción de corredores metropolitanos de servicios.
 - Obras de cabeza para el abastecimiento y saneamiento del agua, y el tratamiento y confinamiento de residuos sólidos.
 - Obras de regeneración de cauces y rescate de áreas inundables para el desarrollo de proyectos comerciales, turísticos y recreativos.
 - Construcción, ampliación y modernización de libramientos periféricos y redes viales integradoras.
 - Construcción de circuitos metropolitanos y viaductos.
 - Construcción de vías rápidas y carriles exclusivos para transporte colectivo.
 - Adecuaciones geométricas de obras viales primarias.
 - Impulso al transporte colectivo incluyendo la construcción de trenes ligeros y radiales suburbanos y metropolitanos.
 - Modernización de catastros y registros públicos.
 - Proyectos de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para fortalecer la cohesión social y cultural de las ciudades y zonas metropolitanas:
 - Pavimentación de accesos y rutas de transporte urbano en colonias populares y zonas marginadas.
 - Proyectos de rescate comunitario en zonas marginadas y periféricas.
 - Proyectos integrales de regeneración y conservación de centros históricos, del patrimonio cultural y de la imagen urbana de las ciudades y zonas metropolitanas.
 - Desarrollo de complejos culturales y recreativos de alcance regional.

3.2.3 Programa sectorial de vivienda 2001-2006.

Dentro de este programa nacional, en su cuarto eje rector, se contemplan con el fin de incrementar la oferta de suelo con infraestructura y servicios para la vivienda, los siguientes lineamientos:

- Impulsar la generación de reservas territoriales con aptitud habitacional bajo los criterios de ordenación del territorio equilibrado y sustentable, que incrementen la oferta de tierra para vivienda, especialmente básica, social y económica, de conformidad con lo establecido en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio. Articular la política habitacional con la ordenación del territorio, mediante desarrollo de reservas territoriales, acordes con la normatividad de desarrollo urbano para ampliar la disponibilidad de suelo con infraestructura y servicios aptos para vivienda.
- Promover la generación de esquemas que promuevan la conversión de suelo ejidal o comunal en suelo urbano apto para vivienda. También se estimulará la participación del sector privado y social en el desarrollo de los programas habitacionales; además, se integrará y difundirá una bolsa de suelo apto para el desarrollo habitacional y se promoverá la reutilización de lotes baldíos.
- Promover el desarrollo habitacional, de acuerdo con los criterios de desarrollo urbano y ordenación del territorio para el desarrollo integral y optimización de la dotación de infraestructura y servicios para vivienda.
- Promover la construcción de la infraestructura de cabecera adecuada que abarate los costos de inversión, aproveche la infraestructura existente.
- Orientar la oferta de suelo habitacional en función de criterios de prevención y mitigación de desastres naturales, a partir de la reubicación de asentamientos irregulares ubicados en zonas de alto riesgo.
- Promover la densificación en áreas urbanas que permitan edificar vivienda para las familias de menores ingresos.
- Fomentar la redensificación de áreas urbanas, particularmente a través de la utilización de predios baldíos, y de estimular el reuso del suelo.

- Impulsar el aprovechamiento de la infraestructura, el equipamiento y la capacidad instalada en las zonas centrales urbanas para promover los desarrollos habitacionales en estas.
- Fomentar la construcción de vivienda rural que considere la capacidad de pago de ese sector demandante, promoviendo la utilización de materiales locales y regionales de construcción, respetando la tipología de la vivienda de la zona y fomentando, también, la introducción de servicios públicos.
- Promover la interinstitucional y fortalecimiento del sector vivienda.
- Propiciar el crecimiento y la consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
- Desgravar y desregular el marco normativo.

3.2.4 Plan de Desarrollo del Estado de México 2000 - 2005.

Entre los instrumentos superiores de planeación que se consideran para efectos de la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano destaca, en principio, el Plan de Desarrollo del Estado de México (PDEM), el que señala la necesidad de actualizar el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano, revisando los Planes vigentes para adecuarlos a la realidad urbana y a los planteamientos del PDEM.

Desde el punto de vista social, el PDEM señala la necesidad de contribuir al desarrollo integral del Estado, partiendo de la transformación del patrón de los asentamientos humanos que actualmente polariza el crecimiento estatal.

Desde el punto de vista regional, busca reorientar las tendencias de localización de las actividades económicas y de la población, a efecto de inducir un desarrollo regional equilibrado.

Mientras que desde el punto de vista urbano, busca asegurar el crecimiento ordenado de los centros de población, a la vez de contribuir a resolver los rezagos en infraestructura y equipamiento de los mismos.

3.2.5 Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Entre los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo Urbano destacan los siguientes:

- Promover condiciones territoriales que permitan mejorar los niveles de vida de la población del Estado y el desarrollo de los centros de población a partir de la vocación y potencialidades de las regiones y ciudades.
- Evitar la ocupación y urbanización de áreas con valor ecológico y agropecuario, áreas con riesgos naturales, zonas de recarga acuífera, derechos de vía de redes de infraestructura troncal, así como de todas aquellas zonas que por interés público o por imposibilidad de proporcionarles servicios adecuadamente, sea necesario preservar en su estado natural.
- Reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos a situaciones de riesgo y contribuir al abatimiento de los niveles de contaminación de agua, suelo y aire, propiciando un desarrollo urbano sustentable para la conservación del medio natural y restaurando en lo posible los sistemas alterados.
- Orientar el crecimiento a las zonas más aptas para el desarrollo urbano, de acuerdo a las condiciones naturales del territorio y a una disponibilidad adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios.
- Estructurar el territorio y mejorar la accesibilidad y movilidad espacial de la población y sus productos e insumos.
- Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones materiales que permitan el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales.
- Propiciar la generación de oferta de suelo y establecer los mecanismos para que la población pueda resolver sus necesidades de vivienda de acuerdo a su capacidad económica, integrándose a un desarrollo urbano ordenado.

Las políticas del Plan Estatal de Desarrollo Urbano están enfocadas a promover la integración económica de las regiones, municipios y centros de población del Estado, para permitir un desarrollo más justo en términos sociales y mejor equilibrado en términos territoriales y ambientales; así como para concretar un desarrollo urbano ordenado y sustentable, siendo las siguientes:

- Atención a las necesidades del desarrollo económico y social;
- Fortalecimiento productivo del Estado ante la globalización.
- Articulación regional del Estado con el resto del país.
- Desarrollo urbano ordenado y sustentable.
- Orientación del poblamiento.

Para cumplir con los objetivos y políticas planteadas se definen 3 grandes líneas de estrategia:

- De ordenamiento territorial, para orientar el proceso de poblamiento hacia los lugares más favorables en términos físicos, económicos y sociales, promoviendo la integración regional como factor de impulso al desarrollo de la entidad y como medio para incidir en el abatimiento de las desigualdades estatales.
- Intraurbanas, para ordenar y racionalizar los procesos de desarrollo que experimentan los centros de población de la entidad.
- Sectoriales, para avanzar en la satisfacción de las necesidades básicas de infraestructura, equipamientos y servicios, la preservación del medio ambiente, y la prevención y atención de riesgos y desastres.

(Consultar la Gaceta del Gobierno del día 11 de junio del 2003 o en Legistel en la página www.edomex.gob.mx)

3.2.6 Plan de Desarrollo Municipal de Rayón 2000-2003.

El Plan de Desarrollo Municipal 2000-2003 establece como objetivos primordiales:

- La recuperación de los valores tradicionales y la preservación de los espacios típicos.
- La consolidación de la infraestructura y servicios públicos, para elevar la calidad de vida de la población.
- La modernización integral del Municipio para enfrentar dignamente los retos del futuro.

Este Plan se basa en la necesidad de aprovechar al máximo la infraestructura y servicios instalados y fortalecer al Municipio para autoadministrarse, tomando en cuenta la simplificación administrativa, una mayor participación ciudadana, mejoramiento y rehabilitación de infraestructura urbana, administración del uso del suelo, siempre convenida con el gobierno estatal, y la creación y administración de reservas territoriales.

Todo esto implica un alto grado de colaboración ciudadana, tomando en cuenta una mayor participación del sector privado y la coordinación con el gobierno federal y estatal. Con esto se busca que el Municipio se constituya en el primer promotor del desarrollo comunitario y no solamente sea un prestador de servicios públicos.

3.3. ESCENARIO PROGRAMÁTICO

Escenario programático de la población:

Este escenario de población corresponde a la aplicación de una política demográfica por parte del COESPO en la cual establece lo siguiente:

"Regular los fenómenos que afectan a la población en cuanto a su volumen, estructura, dinámica y distribución territorial, con el fin de lograr que participe justa y equitativamente de los beneficios del desarrollo económico y social".

La política estatal de población se circunscribe a la tesis política de mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Así, la estructura y la distribución demográfica a la que será deseable llegar para los próximos años se caracteriza por:

- La población del estado de México alcanzará para el año 2000 una cifra de 13.09 millones de habitantes, pasando a 14.4 en el 2005 y 15.5 para el 2010.
- Los descensos en fecundidad y mortalidad en la entidad y la estructura de la población por edad y sexo mostrarán un desplazamiento marcado hacia las edades centrales, esto es, en los grupos de edades de 15 a 64 años.
- Se incrementará el grupo de población de adultos mayores.

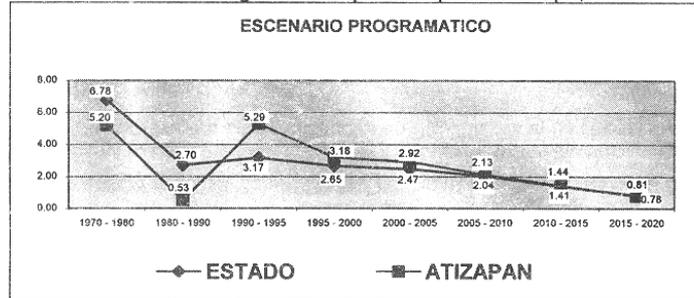
Tabla 2 Escenario programático de población Municipal, 2005-2020

ENTIDAD / MUNICIPIO	Estimación de Población			
	2005	2010	2015	2020
ESTADO DE MEXICO	14,945,336	16,535,567	17,733,754	18,462,411
Rayón	9,935	10,691	11,118	11,190

Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEGI. Proyecciones de Población COESPO.

A partir de lo anterior, la política demográfica para el municipio de Rayón establece que para el año 2005 el municipio contará con una población de 9,935, para el año 2010 una población de 10,691 y para el año 2020, 11,190 habitantes.

Gráfica 2 Escenario Programático de población para el Municipio, 1970-2020



Fuente: Censos de Población y Vivienda, INEGI. Proyecciones de Población COESPO.

4. POLÍTICAS.

El Plan Estatal de Desarrollo Urbano establece tres tipos de políticas para el ordenamiento del territorio del estado de México:

- Políticas de ordenamiento territorial.
- Políticas sectoriales.
- Políticas urbanas.

Para el caso específico del municipio de Rayón, este plan establece dentro de las políticas de ordenamiento territorial: **rescate y protección ecológica y ordenamiento de los asentamientos humanos.**

La política de desarrollo urbano para el municipio establecida por el PEDU es: **Control del desarrollo urbano.**

4.1. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO URBANO

4.1.1. Políticas de incorporación del suelo al desarrollo urbano

En este rubro, se aplicarán políticas encausadas a la consolidación del área urbana actual como prioridad, antes de su expansión.

- Para la prevención y control de la irregularidad, o su incorporación al área urbana, así como la especulación del suelo, se aplicará estrictamente la norma jurídica, cuidando que los asentamientos sean dados en zonas con posibilidad de dotación de infraestructura y sin presencia de riesgos.
- El desarrollo urbano armónico y sustentable será garantizado con el respeto a la vocación del suelo y a la posibilidad de dotación de infraestructura.
- La regulación de la tenencia de la tierra solo procederá en predios con viabilidad para la dotación de infraestructura y servicios y exento de riesgos.
- Se determinará áreas de crecimiento a futuro, posteriores a la saturación de baldíos existentes en el área urbana actual.

4.1.2. Políticas de aprovechamiento del suelo.

Los usos y destinos generales aplicables en el Municipio son: habitacional, comercial, de servicios, industrial, agropecuario y de preservación de áreas de recarga acuífera.

Las políticas de aprovechamiento del suelo establecidas en este instrumento son:

- Implementar medidas de preservación de las áreas de uso agrícola de mediana y alta productividad, conservándolas como áreas no urbanizables.
- Implementar programas de impulso a la producción agrícola, principalmente en la zona central del Municipio, aledaña a la Planta procesadora de Champiñones.
- Se implementarán programas de protección y conservación de las áreas naturales de recarga acuífera de la Laguna de Chignahuapan.
- Se fomentará la consolidación del área urbana actual, y su crecimiento paulatino hacia el poniente y oriente, a través de redensificación y de ocupación de predios baldíos intraurbanos.

4.1.3. Políticas para preservación de zonas no urbanizables

En este rubro se aplicarán políticas de control y de conservación, principalmente de las zonas surponiente y sur de la cabecera municipal y la zona oriente del Municipio.

Las políticas de preservación son:

- Consolidar espacios de preservación que garanticen el equilibrio ecológico general del Municipio y evitar la expansión de la mancha urbana, principalmente en las zonas de valor agrícola y zonas naturales.
- Los usos y destinos del suelo de las áreas de preservación ecológica y de recarga acuífera, deberán satisfacer las disposiciones y requerimientos de los ordenamientos jurídicos del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.
- Se deberán preservar las zonas no aptas para el desarrollo urbano, por tratarse de zonas de riesgo o naturales, mediante la vigilancia constante de la no ocupación clandestina y la creación de áreas verdes de vocación ecológica, principalmente en las zonas aledañas a los causes de los ríos, barrancas y la Laguna de Chignahuapan.
- Se deberán implementar programas de preservación de la zona del Municipio, limítrofe con el Municipio de Calimaya, para la conservación de su uso agrícola y la regulación y control en la explotación de bancos de materiales.

4.1.4. Política de integración e Imagen urbana

La política municipal referente a la imagen urbana y preservación de zonas de valor histórico y cultural esta fundamentada en la intención de garantizar a la población un ambiente armónico, salvaguardando simultáneamente los elementos urbanos que por sus características posean valor cultural, histórico o artístico; lo cual estará determinado por lo siguiente:

Poner en operación programas de restauración, remodelación y mantenimiento de las construcciones antiguas y de fachadas de edificios discordantes.

Incentivar la creación de parques, plazas e instalaciones culturales dentro de la cabecera municipal.

Preservar la fisonomía de las construcciones tradicionales de los poblados y las formas de utilización del suelo.

Restaurar y dar mantenimiento a los bienes que forman al patrimonio cultural inmobiliario del municipio.

- Promover y difundir la riqueza del patrimonio arqueológico, histórico arquitectónico y cultural, con el fin de fomentar el arraigo e identidad de los habitantes.
- Concertar con vecinos y comerciantes establecidos, la reglamentación de la imagen urbana del centro y plaza central de la cabecera municipal.
- Concertar con vecinos y propietarios de los inmuebles de la plaza, el mejoramiento de la imagen urbana y su conformación como espacios abiertos de actividades culturales - turísticas.
- Concertar con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), las acciones prioritarias de rescate, preservación y difusión del patrimonio arqueológico e histórico del municipio.
- Implementar programas de Imagen Urbana en los corredores y centros tradicionales del municipio.

PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO DE VALOR HISTORICO Y CULTURAL.

El Estado de México es una de las entidades federativas más importantes del país en materia de monumentos históricos, tanto en su número como en sus condiciones y calidad, por lo que el Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en coordinación con los Ayuntamientos de la entidad y con el apoyo técnico del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) han llevado a cabo las tareas de identificación de los monumentos catalogados, así como de las zonas de monumentos arqueológicos e históricos. También, las autoridades estatales y municipales con el auxilio del INAH se dieron a la tarea de identificar aquellos polígonos o monumentos que han sido protegidos por el Gobierno del Estado.

En este sentido, es pertinente destacar que la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, a través de su artículo 44, le confiere al INAH la competencia en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, tal y como se encuentran determinados por el mismo ordenamiento legal.

Con esos antecedentes este Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón define y ubica el Primer Cuadro – Centro Histórico (Zona I) de Rayón.

Por su parte, en los planos E6A y E-6A-a de Imagen Urbana del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano presentan la delimitación del Primer Cuadro – Centro Histórico (Zona I) de Rayón. En el plano E-6A-a, además de mostrar la Zona I, se enlistan los inmuebles catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS DEL CENTRO HISTÓRICO Y DE PROTECCIÓN.

En Rayón se ha identificado una zona con valor histórico, la cual se establece como referencia de Área Patrimonial de Protección con carácter provisional, a reserva de realizar los estudios pertinentes que establezcan con certeza los límites del centro histórico

Zona I. Primer Cuadro – Centro Histórico

Los límites del polígono son: al norte, calle Benito Juárez (tramo carretera Toluca- Tenango - c. Nicolás Bravo); al oriente, calle Nicolás Bravo (tramo c. Benito Juárez - c. Miguel Hidalgo), calle Miguel Hidalgo (tramo c. Nicolás Bravo - c. Vicente Guerrero), calle Vicente Guerrero (tramo c. Miguel Hidalgo - c. 2 de Marzo), al sur la calle 2 de Marzo (tramo c. Vicente Guerrero - c. Francisco Villa) y al poniente la calle Francisco Villa (tramo c. 2 de Marzo - Carretera Toluca- Tenango) y la Carretera Toluca- Tenango (tramo c. Francisco Villa y c. Benito Juárez).

CATALOGACIÓN NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL INAH¹

Este municipio tiene 12 fichas que agrupan 9 monumentos inmuebles catalogados, la totalidad de los cuales se ubican en la cabecera. Con relación a los usos existen 2 inmuebles religiosos, 2 con uso habitacional, 3 comercios y 2 sin uso.

Dentro del municipio de Rayón, existen inmuebles y zonas no catalogados, con características arqueológicas, históricas, o artísticas que tiene importancia cultural para la región, por lo que deben considerarse de acuerdo a lo establecido por la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Entre los inmuebles con uso religioso destaca la parroquia de Santa María, la cual tiene 4 elementos catalogados, 3 de ellos del siglo XVIII y uno de ellos del siglo XVII, lo cual lo convierte en el edificio más antiguo del municipio. El otro inmueble de uso religioso fue construido durante el siglo XIX.

Los 2 inmuebles con uso habitacional pertenecen al siglo XIX. En relación con los comercios 2 datan del siglo XIX y otro del siglo XX.

Los dos inmuebles que actualmente están sin uso originalmente eran casas habitación.

SITIOS ARQUEOLÓGICOS²

El Centro INAH – Estado de México, tiene identificados dentro de la demarcación del municipio de Rayón sitios con algún vestigio prehispánico, que están sujetos a lo establecido en la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

Un sitio Arqueológico, se define como cualquier superficie de terreno en la que existan o se presuma la existencia de restos arqueológicos que manifiestan el desarrollo de una o varias actividades humanas pretéritas; estos restos se circunscriben al horizonte prehispánico por cuestiones de índole legal.

En caso de realizarse cualquier construcción, ampliación y en general cualquier obra permanente o provisional en un sitio en donde existan o se presuma la existencia de vestigios arqueológicos, se deberá tramitar ante el Centro INAH Estado de México la autorización de los trabajos.

TIPO DE SITIO ³	NOMBRE DEL SITIO	UTM ESTE	UTM NORTE
CL	Enfrente a la Desviación a Santiago	519800	2172750
CL	Sitio 132	438150	2119150
CL	Sitio 133	437950	2117350
CL	Sitio 88	437600	2116300

4.1.5. Control de la Contaminación y Preservación Ecológica

En las áreas no urbanizables señaladas como santuario del agua, se atenderá la normatividad establecida por la Secretaría de Ecología.

5. ESTRATEGIAS**5.1. UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES**

Derivado del análisis de sus características físicas, históricas y socio-económicas, se ha determinado que el Municipio de Rayón, presenta grandes potenciales de desarrollo, principalmente en lo relacionado a las actividades agrícolas, pecuarias, industriales, de comercio y artesanías.

El Municipio de Rayón, pertenece a los 13 municipios de reciente adhesión a la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, considerados como municipios periféricos, los cuales se constituyen como Municipios en proceso de metropolización; en los que destaca el subcentro regional de Tenango del Valle, al cual pertenece el Municipio de Rayón.

¹ Catálogo Nacional de Bienes Inmuebles del Estado de México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 2002 (versión digital)

² Fuente: Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas del INAH

³ TIPO DE SITIO: Sitio con estructura (SE); Cerámica Lítica (CL)

Dentro de la Zona Metropolitana del Valle de Toluca, los principales Municipios que la conforman, cuentan con un alto grado de industrialización, mientras que los Municipios de la periferia, entre ellos Rayón, son básicamente agropecuarios. En estos últimos, se ha observado que el crecimiento proporcional de las actividades de los sectores secundario y terciario, ha sido superior que en los municipios metropolitanos, confirmándose la expansión del espacio económico metropolitano sobre su periferia. Este hecho hace evidente la segunda etapa de la metropolización, en que el empleo se desplaza hacia los límites de la conurbación, donde se desarrollan los servicios y el comercio.

A partir de lo anterior, el Municipio de Rayón, se constituirá como un centro de población concentrador de servicios y equipamiento locales, con una importante vocación agrícola, agroindustrial, comercial y de servicios. Por otro lado, su ubicación cercana a grandes centros industriales, le confiere una vocación habitacional y de servicios, en apoyo a estos centros laborales.

En base al análisis de las características propias del municipio, su problemática particular, sus tendencias de crecimiento y sus potencialidades; se establece lo siguiente:

- Establecer una normatividad que permita el ordenamiento del crecimiento del crecimiento urbano del Municipio, tomado como base la consolidación del área urbana actual, la optimización del equipamiento y la infraestructura instalada, dirigiendo el futuro crecimiento hacia zonas aptas para este fin, considerando la vocación natural del suelo, su accesibilidad y la capacidad para la dotación de servicios públicos e infraestructura, acorde con las redes de servicios existentes.
- Implementar programas de ampliación de vialidades y redes de agua, drenaje, alcantarillado y electricidad, con la finalidad de dar servicio a las áreas de futuro crecimiento, consideradas principalmente al poniente, surponiente y oriente de la Cabecera Municipal.
- Dotar al Municipio de áreas de uso industrial y agroindustrial, con la finalidad de incentivar el desarrollo de estas actividades dentro del Municipio, como elemento importante del desarrollo económico local, generando además, la participación directa de este Municipio en la dinámica regional. Reestructurar la red vial municipal, con la finalidad de lograr una mejor interrelación de las diversas áreas de la zona urbana, logrando una mejor comunicación entre ellas y con los principales centros de población de la zona.
- Implementar programas de rehabilitación y mejoramiento de las redes de drenaje, así como la instalación de plantas de tratamiento de aguas residuales, con la finalidad de mejorar y ampliar la capacidad de servicio, optimizando el uso de los recursos hidrológicos dentro del Municipio.
- Implementar programas de reforestación principalmente en las áreas naturales a preservar, como lo son las riberas de los ríos Sanabria y Santiaguillo y la Laguna de Chignahuapan, así como también en las vialidades de la zona urbana.
- En cuestión de desarrollo económico, se implementarán programas de fomento a las actividades agropecuarias, industriales y artesanales, a través de apoyos financieros y de comercialización a pequeños y medianos productores locales, así como de capacitación laboral y modernización de técnicas de producción.
- En educación, se pretende consolidar la estructura educativa del Municipio, a través de la rehabilitación de los inmuebles que así lo requieran, la instalación de servicios adicionales necesarios y la creación de un centro de capacitación para el trabajo, en servicio a la futura demanda.
- Implementar programas de mejoramiento de la imagen urbana del Municipio, principalmente en el Centro Urbano de la Cabecera Municipal y de sus principales accesos, a través del rescate de los valores tradicionales, estéticos e históricos y de los elementos arquitectónicos propios del lugar. Esto con la finalidad de rescatar su identidad y fomentar el arraigo de la población a su lugar de origen.

5.2. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO URBANO

5.2.1 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable

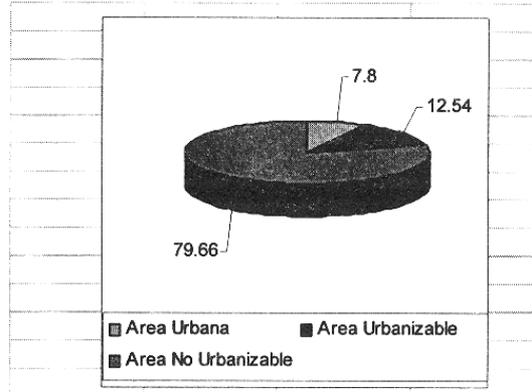
Como resultado de las conclusiones del diagnóstico y de las necesidades de suelo para recibir a la población definida en las políticas estatales, se ha delimitado al área urbana actual y las áreas urbanizables, así como las no urbanizables; de la misma manera, se ha definido el límite de las zonas de crecimiento urbano y la zonas de preservación para el municipio de Rayón.

Se considera como área urbana actual las ocupadas por las zonas habitacionales, comerciales y de servicios existentes. Abarcan un total de 172.01 ha., y representan el 7.8% de la superficie total municipal.

Esta zona comprende las zonas habitacionales consolidadas de la cabecera municipal.

En este contexto, la cabecera municipal es el principal núcleo urbano del municipio, ya que presenta un crecimiento urbano caracterizado por la incorporación de suelo con características agropecuarias a uso urbano.

Gráfica 3 Clasificación del territorio



Fuente: Cuantificación en plano E-1.

Se consideran como suelos urbanizables las áreas comprendidas en la periferia sur y poniente de la cabecera municipal, mismas que se incorporarán al desarrollo urbano como zonas habitacionales de baja y media densidad. Estas zonas comprenden las ubicadas en la periferia de la cabecera municipal, mismas que se incorporarán como zonas habitacionales.

En general, las áreas urbanizables ocupan una superficie de 273.57 ha. y representan el 12.54 % de la superficie total municipal.

La incorporación de estas zonas al desarrollo urbano responde al objetivo de regularizar e incorporar de manera adecuada zonas que actualmente presentan actividades agrícolas pero que a su vez también muestran tendencias a ser ocupadas para usos urbanos.

Finalmente, se consideran como áreas no urbanizables el resto de las zonas agrícolas ubicadas al norte y oriente del municipio, así como la zona de bancos de material, ubicada al poniente de la cabecera municipal. En su conjunto estas zonas comprenden una superficie de 1,734.92 has, que representan el 79.66 % de la superficie total municipal.

Tabla 3 Clasificación del territorio

AREA	SUPERFICIE	
	HAS.	%
Área Urbana	172.01	7.8
Área Urbanizable	273.57	12.54
Área No Urbanizable	1,734.92	79.66
Total municipal	2,180.5	100.00

Fuente: Cuantificación en plano E-1.

De manera general, se observa que el crecimiento urbano actual mantendrá las tendencias de crecimiento, integrando de manera paulatina algunas áreas agrícolas ubicadas en la periferia de la cabecera municipal.

5.2.2 Zonificación de usos y destinos en zonas urbanas y urbanizables

La estructura urbana futura que se ha definido para el municipio de Rayón, responde a la previsión del proceso de consolidación del área urbana actual, así como a la incorporación programada de nuevas zonas destinadas a absorber el crecimiento futuro.

La vocación habitacional, comercial y de servicios de carácter municipal será impulsada a través de políticas económicas y territoriales.

Usos del suelo nivel municipal

La propuesta general de usos del suelo urbanos para el municipio de Rayón comprende una superficie de 445.58 has, de estas el área urbana representa el 7.8 %, las zonas que se incorporarán representan el 12.54 % y la zona no urbanizable, misma que corresponde a las áreas agrícolas y cuerpos de agua, representan el 79.66 % de la superficie total municipal.

Usos del suelo nivel urbano

La estrategia para conducir el desarrollo urbano del Municipio de Rayón, consiste en consolidar en primera instancia, el área urbana actual, principalmente las zonas poniente, sur-poniente y oriente de la Cabecera Municipal y las zonas oriente y sur de la Delegación de San Juan la Isla; aprovechando la infraestructura existente. Lo anterior en torno a los siguientes elementos:

Tabla 4 Dosificación y usos del suelo urbano

USOS	SUPERFICIE	
	HAS	%
H200A	119.00	5.54
H250A	6.39	0.29
H300A	89.55	4.10
H350A	5.67	0.26
H400A	187.26	8.58
CU100A	5.52	0.25
E	13.63	0.62
IMC	18.56	0.85
SUBTOTAL URBANIZABLES	445.58	100.00 / 20.72
AG-AP	1572.48	72.11
CA	144.73	6.63
BM	17.71	0.81
SUBTOTAL NO URBANIZABLES	1734.92	100.00 / 79.28
TOTAL MUNICIPAL	2180.5	100

Fuente: Cuantificación con base en plano E-2.

Centro Urbano:

Se consolidará como Centro Urbano del Municipio de Rayón, la zona centro del poblado, en la cual se concentra la mayoría de los servicios y el comercio local. Su función como elemento estructurador, es la de consolidar las actividades comerciales y de servicios de carácter municipal.

Esta zona queda comprendida dentro de los siguientes límites: al norte por la Calle Miguel Hidalgo, al sur por la Calle 2 de Marzo; al poniente por la Calle Juan Aldama y al oriente por la Calle Galeana.

Esta zona quedará sujeta a un uso del suelo mixto: comercial, de servicios y habitacional de densidad H100 A. Comprende una superficie de 5.52 has.

Corredores Urbanos:

Se define como Corredor Urbano, a la Carretera Toluca-Tenango, la cual cruza al Municipio en sentido nororiental-surponiente. En ella se ubican actualmente algunos servicios y comercios, presentando un alto potencial para constituirse como una importante zona comercial y de servicios del Municipio, por su carácter de corredor turístico y como vía principal de comunicación con los principales centros de población de la zona, como lo son Tenango del Valle, San Antonio la Isla, Metepec y Toluca.

Así mismo, se define como Corredor Urbano con una densidad 150 A, la Calle Centenario, la cual se constituye como uno de los accesos principales al Centro Urbano.

En su conjunto, los corredores urbanos comprenden una longitud de 6.2 km.

Zona de Equipamiento:

Se propone para su consolidación como zona de equipamiento para el Municipio de Rayón, el área localizada al sur de la Cabecera Municipal, respetando la limitante natural del Río Sanabria. Estas zonas comprenden una superficie de 13.63 has.

Zona Industrial:

Se propone como área de uso industrial y agroindustrial, la zona localizada al centro del Municipio, en donde actualmente se localiza la Planta procesadora de Champiñones.

Zonas Habitacionales:

Se consolidará la zona urbana actual con un uso habitacional con mezcla de otros usos (comercial y de servicios) que sean indispensables para su correcto funcionamiento, ya sea integrados a la vivienda, o bien formando pequeñas zonas inscritas en las áreas habitacionales.

Las densidades permitidas, se establecen de la siguiente manera. Una densidad de H100 A en el área del Centro Urbano; una densidad de H200 A, en la zona oriente y poniente de la Cabecera Municipal; una densidad de H250 A en la zona norte de la Cabecera Municipal; una densidad de H300 A en las zonas nor-poniente y oriente de la Cabecera Municipal; una densidad de H 350 A el área localizada al oriente de la Cabecera Municipal.

En la Delegación de San Juan la Isla, se propone la consolidación de su área urbana actual, con uso habitacional mixto, con una densidad de H 200 A.

Usos del suelo no urbanos

Agrícola

Comprenden una superficie de 1572.48 has y se ubican en las áreas aledañas a la cabecera municipal, principalmente al oriente y sur de la cabecera municipal. Dentro de este uso se ubican zonas agrícolas de alta productividad.

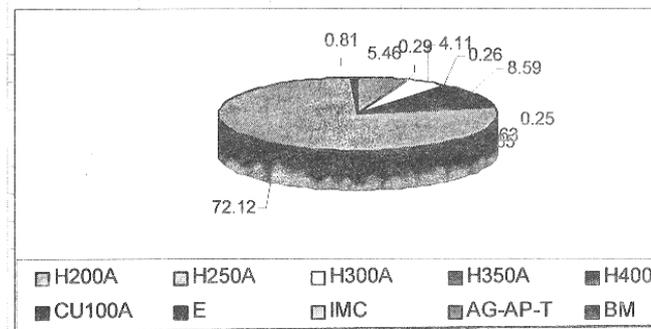
Cuerpos de Agua

Comprenden una superficie de 144.73 has y se ubican en la zona norte del municipio. aledañas a zonas agrícolas de alta productividad.

Banco de materiales.

Comprende una zona ubicada al oriente de la cabecera municipal, sobre la carretera Toluca-Tenango, estas zonas se ocuparán con usos abiertos, restringiendo los usos urbanos. Comprenden una superficie de 17.71 has.

Gráfica 4 Dosificación y usos del suelo



Fuente: Cuantificación con base en plano E-2.

No se podrán cambiar los usos del suelo, las densidades e intensidades de su aprovechamiento y la altura de edificaciones previstos en este plan y sus planos integrantes, que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista e impacten negativamente en los servicios públicos. Las modificaciones al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón deberán observar el procedimiento que para su elaboración, aprobación, publicación y registro prevé el Libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento.

5.2.3 Estructura vial y sistemas de transporte en zonas urbanas y urbanizables

La estructura vial actual del Municipio de Rayón, se clasifica de la siguiente manera:

- Vialidad Regional: Carretera Toluca- Tenango, con un rango de Corredor Turístico, la cual atraviesa el municipio en sentido surponiente-nororiental.
- Vialidad Primaria: Las principales vialidades dentro del municipio de Rayón son, Calle Benito Juárez, Calle Alberto García (acceso principal a la cabecera municipal, en sentido poniente-oriente); Calle Miguel Hidalgo; Calle 2 de Marzo; Calle Ignacio López Rayón o Camino a Santiaguito (acceso principal en sentido sur-norte), la cual comunica a la cabecera municipal con el municipio de Tenango del Valle y San Antonio la Isla.
- Dentro de la Delegación de San Juan la Isla, las principales vialidades son: Calle Independencia, y la Calle Porfirio Díaz, la cual comunica a la delegación con el municipio de Tenango del Valle.
- Las vialidades secundarias del municipio son: Calle Francisco Villa, Calle Juan Aldama, Calle Independencia, Calle Leandro Bravo, Calle Vicente Guerrero, Calle Industria, Calle José María Morelos, y Calle Cuauhtémoc.
- Dentro de la estructura vial del municipio, existen caminos importantes de comunicación con otras localidades, como son: el camino paralelo al Canal "La Barranquita", Camino paralelo al Río Sanabria,

Camino Viejo a Metepec, Camino a Calimaya, Camino al Monte, Camino a Rayón (que comunica la delegación de San Juan la Isla con la Cabecera Municipal), y el Camino paralelo al Río Santiaguito.

Dentro de este estudio se establecen como parte de la estrategia, el mantenimiento y mejoramiento de vialidades, su forestación, pero principalmente, la ampliación y pavimentación de algunas de ellas, con la finalidad de consolidar la estructura vial existente, y lograr mejorar, tanto su accesibilidad como su comunicación con otros centros de población. En el flujo interior, es indispensable lograr una estructura vial que permita que todas las áreas del Municipio, así como las propuestas como de futuro crecimiento, cuenten con las vías de comunicación adecuadas para su desarrollo.

Mejoramiento y ampliación de Vialidades:

Con la finalidad de ampliar la estructura vial primaria del Municipio, se proponen las siguientes acciones:

Vialidades Regionales: Creación de tres vialidades importantes para la conexión y comunicación del municipio de Rayón con los municipios aledaños:

- Comunicación del municipio de Rayón, con los municipios de Texcalyacac y Tenango del Valle. Esta vialidad se propone en sentido poniente-orientado, a lo largo del límite municipal entre Rayón y Tenango del Valle. El tramo propuesto es de la Carretera Toluca-Tenango al municipio de Tenango (población de Santa María Jajalpa).
- Vialidad propuesta al orientado del municipio, sobre el área de la antigua laguna de Chicnahuapan. Esta vialidad se propone en sentido sur- norte, la cual entroncará con la vialidad anterior, hasta el municipio de San Antonio la Isla.
- La prolongación y pavimentación del Camino viejo a Metepec. Se propone la prolongación de esta vialidad, hacia el sur, corriendo paralela al límite municipal con el municipio de Tenango del Valle, hasta entroncar con el distribuidor y conector de la Carretera Toluca-Tenango con la Autopista a Ixtapan de la Sal.
- Las secciones propuestas para estas vialidades serán de 20.00 mts., de arroyo, considerando camellón.

Vialidades Primarias:

Con la finalidad de establecer una estructura vial que permita la comunicación de todas las zonas del municipio, se propone la creación o ampliación de las siguientes vialidades:

- Creación de una vialidad ubicada en la zona norte del municipio, paralela al límite municipal con San Antonio la Isla, y en sentido poniente-orientado. El tramo propuesto va de el Rancho San Lucas al límite municipal con Calimaya, y su prolongación en sentido norte-sur, hasta entroncar con la carretera Toluca-Tenango, y su conexión en sentido poniente-orientado, hasta entroncar con la prolongación propuesta del camino viejo a Metepec.
- Creación de una vialidad que corra paralela al río Sanabria. El tramo propuesto es de la Carretera Toluca-Tenango hasta entroncar con la vialidad regional propuesta en la zona de la antigua laguna de Chicnahuapan.
- Creación de una vialidad que corra paralela al río Santiaguito. El tramo propuesto es de la carretera Toluca-Tenango, hasta entroncar con la vialidad regional propuesta en la zona de la antigua laguna de Chicnahuapan.
- Creación de una vialidad que corra paralela al canal denominado "La Barranquita". El tramo propuesto es de la prolongación del Camino viejo a Metepec, hasta las instalaciones de la laguna de estabilización existente en el municipio.

La sección propuesta para estas vialidades será de 20.00 mts. Considerando camellón central. Las banquetas en ambos extremos, serán de 3.50 mts., de ancho.

- Prolongación de la calle Miguel Hidalgo, desde la calle López Rayón, hasta las instalaciones de la laguna de estabilización existente en el municipio.
- Prolongación de la Calle Alberto García, hacia el panteón Municipal, hasta entroncar con el camino a Calimaya.
- Prolongación de la Calle Ignacio López Rayón, hasta el municipio de Tenango del Valle en su tramo sur, y hasta el municipio de San Antonio la Isla en el tramo norte.
- Prolongación de la Calle dos de Marzo, hasta las instalaciones del Rancho La Asunción y su entronque con el camino a San Juan la Isla.
- Mejoramiento y Pavimentación del camino de comunicación entre la cabecera municipal y la delegación de San Juan la Isla, prolongándolo al norte hasta la calle propuesta paralela al Canal "La Barranquita", creando un circuito exterior en el municipio.

- Prolongación de la Calle Benito Juárez hasta su conexión con la carretera Toluca-Tenango.

La sección propuesta para estas vialidades será de 12.00 mts., y deberán tener banquetas de 3.50 mts., en ambos lados.

Vialidades Secundarias:

- Se propone la prolongación de la Calle Prof. J. Capula, de la Calle López Rayón hasta la Carretera Toluca-Tenango.
- Se propone la prolongación de la Calle Chapultepec (en la delegación de San Juan la Isla), desde el Camino a Rayón hasta el límite de la mancha urbana en el extremo oriente, prolongándose hacia el sur, hasta entroncar con la vialidad propuesta paralela al río Santiaguito.
- Creación de una vialidad ubicada en la parte norte de las instalaciones de la fábrica de champiñones, para comunicación del área urbana con las áreas agrícolas del municipio. El tramo propuesto es del camino a Rayón, hasta el límite denominado "Sanja Real".
- La sección propuesta para estas vialidades será de 9.00 mts., y banquetas de 3.50 mts., con excepción de la vialidad ubicada al norte de la fábrica de champiñones, la cual será de 12.00 mts., de ancho.

Para el adecuado funcionamiento de la estructura vial propuesta, es importante considerar la rehabilitación de los puentes existentes, así como la construcción y diseño de nuevos elementos:

Diseño y construcción de nuevos puentes:

- Ubicado en la intersección de la Carretera Toluca-Tenango, con el tramo de conexión a la prolongación del Camino Viejo a Metepec.
- Ubicado en la intersección de la prolongación propuesta del Camino Viejo a Metepec (en su tramo sur), con la propuesta de vialidad paralela al río Santiaguito.
- Ubicado en la intersección de la propuesta de prolongación de la calle López Rayón (en su tramo sur), con la propuesta de vialidad paralela al río Santiaguito.
- Ubicado en la intersección de la prolongación del Camino de comunicación entre la cabecera municipal y la delegación de San Juan la Isla, y la vialidad propuesta paralela al río Santiaguito.

Diseño de entronques:

- Ubicado en la intersección de la vialidad propuesta paralela al Canal "La Barranquita" y la propuesta de prolongación al norte del camino de comunicación entre la cabecera municipal y la delegación de San Juan la Isla.
- Ubicado en la intersección de la prolongación al norte de la calle Ignacio López Rayón (camino a San Antonio La Isla) y la vialidad propuesta en sentido poniente-oriental paralela al límite municipal con San Antonio la Isla.
- Ubicado en la intersección de la propuesta de prolongación del Camino Viejo a Metepec y la Carretera Toluca-Tenango.
- Ubicado en la intersección de la prolongación de la Calle José María Morelos y la Carretera Toluca-Tenango.
- Ubicado en la intersección de la prolongación de la Calle Prof. J. Capula y la Carretera Toluca-Tenango.
- Ubicado en la intersección de la prolongación del camino de comunicación entre la cabecera municipal y la delegación de San Juan la Isla (en su tramo sur) y la vialidad de comunicación entre San Juan la Isla y el municipio de Tenango del Valle.

Adecuación Vial:

- En la intersección de la propuesta de prolongación del Camino Viejo a Metepec (zona norte) y la vialidad propuesta al norte paralela al límite municipal con San Antonio la Isla.
- En la intersección de la Carretera Toluca-Tenango y la vialidad propuesta paralela al canal "La Barranquita".
- En la intersección de la prolongación de la calle Benito Juárez y la Carretera Toluca-Tenango.

5.2.4 De los programas de Desarrollo Urbano

Los programas de desarrollo urbano son instrumentos de ejecución de las políticas y las estrategias del plan municipal de desarrollo urbano de Rayón para el logro de sus objetivos y metas; en ellos se precisarán las acciones a realizar, se determinarán los responsables y se establecerán los plazos para su cumplimiento, de conformidad con los recursos y medios disponibles.

Los programas podrán ser precedidos o seguidos de acuerdos de convenios de coordinación entre las autoridades corresponsables de su ejecución y de convenios de concertación con los sectores social y privado participantes, en los que se establecerán los aspectos esenciales para la elaboración o cumplimiento de los programas.

6. INSTRUMENTACIÓN**6.1 Normatividad**

Son todos aquellos procedimientos de carácter normativo y legal, que tienen como objetivo, la formalización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón, a fin de darle validez, operatividad y seguimiento y con ello dar cumplimiento a las acciones que de éste se desprenden.

Densidad: Se refiere al número máximo de viviendas que se permiten construir en un predio de determinada superficie. La densidad neta es aquella en la que ya se ha descontado la superficie destinada a vialidades, mientras que en la densidad bruta se considera la superficie total del predio.

Superficie máxima de construcción: Es igual al coeficiente de ocupación del suelo (cos), siendo la superficie total construida en el desplante, que varía dependiendo el uso del suelo, siendo como máximo el 80% de la superficie total del predio.

Área libre: Se refiere a la superficie libre de construcción, la cual varía de acuerdo al uso señalado por el plan, la mínima permitida es del 20% de la superficie total del predio.

Intensidad de construcción: Se refiere al número máximo total de metros cuadrados que se permiten construir en un predio, esto es igual al coeficiente de utilización del suelo (cus). Se obtiene de la multiplicación de la superficie total de desplante por el número de niveles máximo permitido.

Altura: Es el número máximo de niveles o metros que se pueden construir en un predio, dependiendo del usos del suelo que se señale el respectivo plan y va ligado a la superficie máxima de construcción y a la intensidad máxima de construcción.

6.1.1 Normas de usos del suelo ⁴**1. HOMOLOGACIÓN DE CLAVES**

"Construcción" de las claves de usos urbanizables básicos.

- Usar la letra del uso básico: ejemplo H (criterio general)
- Usar con base en la densidad (m2 de terreno bruto / vivienda) un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100 / densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).
- Si existen variables de mezclas o especificidades de H.100, usar letras consecutivas ejemplo H.100.A / H.100.B / H.100.C (criterio específico para el municipio)

H.200.A Habitacional densidad 200

USO Habitacional.

USOS GENERALES.

Habitacional unifamiliar

Comercio de productos y servicios básicos

NORMAS DE USO

Se tendrá una densidad neta máxima de 50 viv/ha y se permite la construcción de una vivienda por cada 200m² de terreno, permitiendo un máximo de altura de 2 niveles y 6 metros sin incluir finacos. Sólo se permitirá la ocupación de 70% del promedio útil debiendo dejar libre el 30% restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de 7 m, y solo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 120 m². La intensidad máxima de construcción será de 1.4 veces el área del predio.

H.250.A Habitacional densidad 250

USO Habitacional.

USOS GENERALES.

Habitacional unifamiliar

Comercio de productos y servicios básicos

⁴ Para mayor detalle de las normas de uso y ocupación de suelo, así como la mezcla de usos del suelo permitidos, ver tabla de usos del suelo.

NORMAS DE USO

Se tendrá una densidad neta máxima de **40 viv/ha** y se permite la construcción de una vivienda por cada **250m²** de terreno, permitiendo un máximo de altura de **2 niveles**, y **6 metros** sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación de **70%** del promedio útil debiendo dejar libre el **30%** restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de **8 m**, y solo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a **150 m²**. La intensidad máxima de construcción será de **1.4 veces** el área del predio.

H.300.A Habitacional densidad 300**USO**

Habitacional.

USOS GENERALES.

Habitacional unifamiliar

Comercio de productos y servicios básicos

NORMAS DE USO

Se estima una densidad de **33 viv/ha** con autorización de usos comerciales y de servicio dentro de la vivienda ,se permite la construcción de una vivienda por cada **300 m²**. permitiendo un máximo de altura de **2 niveles**, **6 metros** sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del **60%** del predio útil, debiendo dejar libre el **40%** restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de **9 m** y solo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores de **180 m²**. La intensidad máxima de construcción será de **1.2 veces** el área del predio.

H.350.A Habitacional densidad 350**USO Habitacional.****USOS GENERALES.**

Habitacional unifamiliar

Comercio de productos y servicios básicos

NORMAS DE USO

Se estima una densidad de **28viv/ha** y se permite la construcción de una vivienda por cada **350 m²**. permitiendo un máximo de altura de **2 niveles** y, **6 metros** sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del **60%** del predio útil, debiendo dejar libre el **40%** restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de **9 m** y solo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores de **210 m²**. La intensidad máxima de construcción será de **1.2 veces** el área del predio.

H.400.A Habitacional densidad 400**USO Habitacional.****USOS GENERALES.**

Habitacional unifamiliar

Comercio de productos y servicios básicos

NORMAS DE USO

Se estima una densidad de **25viv/ha** y se permite la construcción de una vivienda por cada **400 m²**. permitiendo un máximo de altura de **3 niveles** y, **9 metros** sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del **70%** del predio útil, debiendo dejar libre el **30%** restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de **10 m** y solo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores de **240 m²**. La intensidad máxima de construcción será de **2.1 veces** el área del predio.

CHC.100.A CENTRO HISORICO Y CULTURAL DENSIDAD 100**USOS GENERALES.**

Habitacional, comercio y servicios.

Oficinas, bancos, estacionamiento, comercios, centros comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, centros culturales, centros de espectáculos e instalaciones para la salud.

USOS ESPECIFICOS.

Se permitirá la construcción de comercios y servicios especializados, se permitirá la construcción de una vivienda por cada 100 m². Se permitirá un máximo de 4 niveles y 12 metros sin incluir tinacos, sólo se permitirá la ocupación del 75% del predio debiendo dejar libre el 25% restante, el frente mínimo de los predios deberá de ser de 3.5 m., y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 60 m². La intensidad máxima de construcción será de 3.0 veces el área del predio.

CRT.150.A CORREDOR TURISTICO DENSIDAD 150**USOS GENERALES.**

Se permitirán oficinas públicas y privadas, establecimientos con servicio de alimentos, bancos, agencias, escuelas de educación básica, centros culturales y sociales, cines, teatros, salas de conciertos, hospitales, clínicas, centros de salud, laboratorios clínicos, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, tiendas de materiales eléctricos y sanitarios, ferreterías, gasolineras, venta de autos nuevos, venta y exhibición de maquinaria, restaurantes, balnearios, hoteles, canchas deportivas y equipamiento en apoyo a las actividades turísticas.

USOS ESPECIFICOS.

Se permite la construcción de una vivienda por cada 150 m². Se permitirá un máximo de altura de 3 niveles, 9 metros sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del 75% del predio útil, debiendo dejar libre el 25% restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de 4 m y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 90 m². La intensidad máxima de construcción será de 2.25 veces el área del predio.

CRU.150.A CORREDOR URBANO DENSIDAD 150**USOS GENERALES.**

Habitacional, comercio y servicios.

Oficinas, bancos, estacionamiento, comercios, centros comerciales, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, centros culturales, centros de espectáculos e instalaciones para la salud.

USOS ESPECIFICOS.

Se permite la construcción de una vivienda por cada 150 m². Se permitirá un máximo de altura de 3 niveles, 9 metros sin incluir tinacos. Sólo se permitirá la ocupación del 75% del predio útil, debiendo dejar libre el 25% restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de 4 m y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores a 90 m². La intensidad máxima de construcción será de 2.25 veces el área del predio.

E EQUIPAMIENTO**USO**

Equipamiento.

USOS ESPECIFICOS

Solo se permitirá la construcción de equipamiento urbano. La normatividad variara de acuerdo al tipo de equipamiento y se sujetaran a la aprobación de las autoridades estatales / municipales. Los frentes, lotes mínimos, superficie sin construir y la superficie de desplante varia de acuerdo al tipo de equipamiento: educación y cultura 14 / 250 / 40 / 60, salud y asistencia 14 / 250 / 20 / 80, recreación y deporte 30 / 1000 / 40 / 60, administración y servicios 25 / 600 / 20 / 80., abasto 14 / 500 / 20 / 80.

IMC INDUSTRIA MEDIANA CONTAMINANTE

Sólo se autorizarán construcciones que tengan uso industrial, bodegas, servicios especializados y algunos servicios relacionados con esta actividad como comercio de alimentos, de bebidas y equipamiento de seguridad, y áreas verdes. Se prohíbe terminantemente la construcción de vivienda, la altura máxima permitida será de 6 niveles,

18mts., el lote mínimo para autorizar subdivisiones de 1,000 m² con un frente mínimo de 30 m. Se podrá construir en el 75% dejando el 25% libre.

AG-AP AGROPECUARIO ALTA PRODUCTIVIDAD**USO**

Agropecuario.

USOS GENERALES

Agricultura

Ganadería

Instalaciones de apoyo a las actividades agrícolas, ganaderas o pecuarias

Obras de infraestructura

Instalaciones para la recreación y el deporte

NORMAS DE USO

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5000 m² de superficie y un frente de cuando menos 50 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 1 nivel y 3 m, deberá dejarse como mínimo 95% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 0.05 veces la superficie del lote.

Se deberá promover y proteger, el desarrollo de las actividades agropecuarias, quedando estrictamente prohibido cualquier tipo de urbanización, fraccionamiento o subdivisión de predios, así como la ocupación de esta zona con usos urbanos se permitirán construcciones de apoyo a las actividades agropecuarias, como bodegas para productos agrícolas, viveros, invernaderos, instalaciones para la cría de todo tipo de ganado y aves; las edificaciones no deberán de ocupar más de 5% de la superficie total del predio. Se permitirá la construcción de una vivienda rural por cada 5,000 m² de terreno.

Para la autorización de las construcciones que se realicen en todas zonas, se deberá usar sistemas autosuficientes para la dotación de servicios, quedando estrictamente prohibido conectarse a las redes de servicios municipales.

BM BANCO DE MATERIALES DE MINERALES NO METALICOS

Este uso será aplicado a aquellas zonas en las que actualmente se ubican zonas de extracción de materiales pétreos, cumpliendo con la normatividad ambiental y de riesgo aplicable. No se permitirá la ocupación de estas zonas para usos urbanos. En estas zonas sólo se podrán ubicar equipamientos que no requieran de la edificación o regenerar la zona para desarrollar actividades productivas (agrícola, pecuario o recreativas al aire libre).

AUNP ÁREA URBANIZABLE NO PROGRAMADA

El Área Urbanizable No Programada es una zona estratégica sujeta a estudios específicos para decidir en forma, tiempo y características su incorporación al desarrollo urbano, destinada para un posible uso habitacional de interés social.

A efecto de poder incorporar las áreas definidas por los Planes de Desarrollo Urbano como Áreas Urbanizables No Programadas, es necesario realizar un (Estudio Técnico para la incorporación de Áreas Urbanizables no Programadas) en el que se determinen los elementos para su incorporación desde el punto de vista urbano, vial, de dotación de servicios hidráulicos y de energía eléctrica, ambiental, económico, poblacional, integración de la imagen urbana y en materia de protección civil, de tal forma que su incorporación al desarrollo urbano no afecte en forma negativa a la estructura urbana existente. Su incorporación deberá traer beneficios tanto a la población del centro de población como a la que se prevé ocupará el área a incorporar, de tal forma que genere los espacios suficientes para la instalación de equipamiento regional y local, el cual cubra los rezagos existentes y eleve la calidad de vida de la población. Al mismo tiempo, el estudio deberá garantizar la autosuficiencia del área a incorporar, en cuanto a su infraestructura, medio ambiente y servicios.

6.1.2 Normas Urbanas Generales***Normas sobre usos y destinos permitidos en áreas urbanas y urbanizables***

- Los usos y destinos del suelo de las áreas urbanas y urbanizables se regularán por las siguientes disposiciones ambientales:
- Los establecimientos de servicios que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias orgánicas volátiles, como son las lavanderías, tintorerías talleres de pintura automotriz y carpinterías entre otros, deberán ubicarse en zonas de uso del suelo predominante comercial e industrial.
- Los establecimientos que operen con calderas menores a 500 caballos de vapor / caldera deberán ubicarse en zonas con uso del suelo predominante industrial.
- Los restaurantes, expendios de alimentos preparados puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales, no podrán utilizar leña, carbón u otro material combustible distinto al gas licuado; así también deberán dar mantenimiento periódico a sus instalaciones de gas para evitar fugas.
- Los establecimientos de servicios como: mercados, restaurantes, tiendas de abarrotes, expendios de comidas preparadas, etc. que generen desechos sólidos orgánicos, deberán tener un espacio equipado para el manejo adecuado de los mismos.
- Las áreas verdes existentes deberán arborizarse densamente con árboles y/o arbustos.
- Los terrenos que se hayan usado como tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y presenten condiciones de estabilidad.
- Los espacios dedicados a zonas o parques industriales deberán dejar una franja perimetral de amortiguamiento de 50 m, de esta franja 20 m estarán destinados al establecimiento de una barrera arbórea. En la franja arbórea se permitirá la construcción de elementos como estaciones de bomberos, lavanderías, casetas de vigilancia y tanques de distribución de agua.
- Los desarrolladores inmobiliarios (promotores de vivienda estarán obligados a reforestar zonas no urbanizables (zonas de bosque), de acuerdo a dictamen emitido por el Ayuntamiento de Rayón.

Normas para la subdivisión y edificación en áreas no urbanizables

- En los predios con actividades productivas situados en el área no urbanizable, situada fuera del límite de crecimiento del área urbana se observaran las siguientes normas de división del suelo y construcción.
- Los predios de estas áreas podrán subdividirse, cuando a ellos tenga acceso por caminos o carreteras que no sean federales o estatales.
- En la franja de derecho de vía de carreteras federales y estatales se deberá dejar una restricción de 100 metros a cada lado de las mismas, solo se permitirán construcciones propias del equipamiento turístico.
- En los predios ubicados en estas áreas sólo se permitirá construir.
- Una vivienda por cada 10,000 m² en lotes con superficie mínima de 5 has, y frente de 200 m, dejando una área libre de construcción equivalente al 90%.
Construcciones de apoyo a la producción agrícola, pecuaria y forestal.
- Las construcciones complementarias a la actividad deportiva - recreativa en caminata, atletismo y deporte hípico, como son: caballerizas, oficinas de administración y consultorio veterinario. Instalaciones que se ubicaran en lotes con dimensiones mínimas de subdivisión de 5 ha, con una intensidad de utilización de construcción de 0.20 veces de superficie del predio dejando una área libre de construcción del 80%.
- Las construcciones de almacenamiento, pueden ser permitidas y estarán condicionadas al cumplimiento de las normas ambientales y mantener una separación libre de construcción de 100 m. Con respecto a cualesquiera de sus colindancias.
- Las instalaciones que se ubiquen en estas áreas contarán con los servicios de agua y disposición de sus residuos sólidos que el propietario realice y mantenga por su cuenta.

Normas para usos del suelo condicionados (Usos de Impacto Regional)

Los usos del suelo establecidos en el artículo 5.61 del Código Administrativo del Estado de México que requieren obtener el dictamen de impacto regional son (Para mayor detalle sobre usos de impacto regional, ver Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento):

- I. Los desarrollos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Las gaseras, gasoneras y gasolinerías;
- III. Los ductos e instalaciones para el almacenamiento, procesamiento o distribución de combustibles
- IV. La explotación de bancos de materiales para la construcción;
- V. Cualquier uso que implique la construcción de más cinco mil metros cuadrados u ocupen predios de más de seis mil metros cuadrados de terrenos;
- VI. En general, todo uso que produzca un impacto significativo sobre la infraestructura y equipamiento urbanos y los servicios públicos previstos para una región o para un centro de población en relación con

su entorno regional que será establecido en el plan municipal de desarrollo urbano o el plan de centro de población respectivo;

- VII. Los cambios de uso, densidad e intensidad de su aprovechamiento y altura de edificaciones en los casos a que se refiere las fracciones anteriores.

Asimismo, para los efectos del presente plan, requieren de la obtención del dictamen de impacto regional los siguientes usos del suelo:

USO ESPECÍFICO	DESCRIPCIÓN	NORMA APLICABLE
	ACTIVIDADES TERCIARIAS	
OFICINAS	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS, REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES, DE VIAJES Y PRIVADAS	MÁS DE 1000 M ² DE CONSTRUCCION.
SERVICIOS FINANCIEROS	SUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES	MÁS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION.
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTÉS, 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, TAPALERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER.	MÁS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION.
COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS	ESTABLECIMIENTO PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLOMERIA, DECORACION, ARTICULOS ELECTRODOMESTICOS, MUEBLERIAS, PERFUMERIAS, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, BOUTIQUES, CENTROS DE COPIADO, ESTUDIOS Y LABORATORIOS FOTOGRAFICOS, PRODUCTOS QUIMICOS Y MINERALES, ALQUILER DE MOBILIARIO, ESCUELAS DE MANEJO, PRODUCTOS DE BELLEZA Y DE ARTE, CIBER CAFES, SEX SHOPS, VIDEO JUEGOS, ALQUILER DE JUEGOS INFANTILES, TIENDAS ESOTERICAS, TIENDAS NATURISTAS, ESCRITORIOS PUBLICOS, PROTESIS, ORTOPEDIA, EQUIPOS DE REHABILITACION, MATERIAL QUIRURGICO Y FUNERARIAS.	MÁS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION.
COMERCIO DE MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION VENTA Y/O RENTA DE EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION	CASAS DE MATERIALES, TIENDAS DE PISOS, AZULEJOS Y BAÑOS, ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE PRODUCTOS PREFABRICADOS PARA LA CONSTRUCCION.	CUALQUIER SUPERFICIE
	TIENDAS DE PINTURAS Y/O IMPERMEABILIZANTES.	MÁS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION
	MAQUINARIA PESADA, EQUIPO LIGERO PARA LA CONSTRUCCION, CIMBRA EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE
COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL	ESTABLECIMIENTO PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LLANTERAS, REFACCIONARIAS, TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, VERIFICACIONES, HOJALATERIA Y PINTURA, RECTIFICACION DE MOTORES, ALINEACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADIADORES, AUTOPARTES USADAS, VENTA DE CARROCERIAS, TIANGUIS DE AUTOS USADOS.	MÁS DE 600 M ² DE SUPERFICIE POR USO Y/O CONSTRUCCION.
ESTABLECIMIENTO PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS	ESTABLECIMIENTO DE LAVADO, ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS.	MÁS DE 300 M ² DE SUPERFICIE DE TERRENO.
BAÑOS PUBLICOS	BAÑOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
	SANITARIOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS COMERCIALES	TIENDAS DE AUTOSERVICIO, TIENDAS DEPARTAMENTALES Y CENTROS COMERCIALES	MÁS DE 300 M ² DE CONSTRUCCION.
MERCADOS	MERCADOS Y TIANGUIS	CUALQUIER SUPERFICIE
CENTROS DE ABASTO	CENTROS DE ACOPIO	CUALQUIER SUPERFICIE
	CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO	CUALQUIER SUPERFICIE
BÓDEGAS Y DEPOSITOS MÚLTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PÚBLICO	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS	MÁS DE 500 M ² DE CONSTRUCCION EXCEPTO CUANDO SE LOCALICEN EN PARQUES, FRACCIONAMIENTOS, CONJUNTOS URBANOS Y CONDOMINIOS INDUSTRIALES AUTORIZADOS.

Normas para la restricción de áreas al desarrollo urbano

No se debe permitir el desarrollo urbano en terrenos con:

- Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia.
- Antiguos brazos o lechos secos de ríos o lagos.
- Terrenos sobrehidratados que al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga; o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles asentamientos diferenciales.
- Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en la misma dirección de sus pendientes observando además en su material, una frágil cohesión susceptible al deslizamiento o derrumbe.
- Gravas sobre estratos de arcilla inestable (marga y arcillas) y los mantos de ceniza volcánica (piedra pómez), aún en los casos en que se localice lejos de áreas volcánicas activas o inactivas y de los epicentros sísmicos.

- Zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas o con serios problemas de hundimiento o alta comprensibilidad.
- Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pié de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano.
- Al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- Terrenos inestables arenosos (dunas), o con serios conflictos dados por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico.
- No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.
- Cualquier uso habitacional, deberá estar alejado como mínimo a:
 - 50 Metros de cualquier producto de petróleo o sus derivados.
 - 30 metros de una vía férrea.
 - 10 metros de una vialidad primaria de acceso controlado.
 - 100 metros de un canal de desagüe a cielo abierto.
 - 30 metros de una línea de transmisión eléctrica de alta tensión.
 - 25 metros de zonas industriales pesadas o semi pesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
 - 50 metros de zonas industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
 - 10 metros de zonas industriales ligeras y/o medianas.
 - 30 metros de talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.
 - 10 metros de complejos patrimoniales históricos no integrados al desarrollo urbano.
 - 20 metros de preservaciones agrológicas o ecológicas.
 - 1,000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.

6.1.3 Tipología de la vivienda

La tipología de vivienda de determinará de acuerdo con la siguiente tabla.

Tabla 5 Tipología de la vivienda

Tipo de vivienda	Construcción
SOCIAL PROGRESIVA	menor a 40 m ²
INTERÉS SOCIAL	de 40 a 62 m ²
POPULAR	63 a 99 m ²
RESIDENCIAL	Mas de 100 m ²

Fuente: GEM, Dirección General de Administración Urbana, 2001.

En el desarrollo de los nuevos desarrollos, es importante considerar las siguientes recomendaciones:

Tabla 6. Recomendaciones generales del proyecto.

Recomendaciones generales de proyecto	
Característica	Recomendación
Ubicación en el lote	• Separada de las colindancias
Configuración	• Compacta, forma óptima: cubo con patios.
Orientación de la fachada más larga	• Una crujía: SE. • Doble crujía: NE-SO (Con dispositivos de control solar para las tardes en primavera)
Localización de las actividades	• Estar, dormir, comer: SE • Cocinar: N • Circular, aseo: NO-O
Tipo techo	• Plano
Altura de piso a techo	• 2.40 m

Fuente: GEM, Dirección General de Administración Urbana, 2001.

Tabla 7. Recomendaciones de protección y ganancia de calor

Recomendaciones de protección y ganancia de calor (asoleamiento)	
Característica	Recomendación
Remetimientos y saliente en fachada	• Evitarlos
Patios interiores	• Con fuentes o espejos de agua y vegetación de hoja caduca

Aleros	<ul style="list-style-type: none"> En fachadas S para evitar ganancias directa en primavera y verano En otras orientaciones combinados con parteluces y vegetación
Pórticos, balcones, vestíbulos	<ul style="list-style-type: none"> Espacio de transición entre espacios exterior e interiores
Tragaluces	<ul style="list-style-type: none"> Control solar en verano y primavera
Parteluces	<ul style="list-style-type: none"> Combinados con aleros y vegetación en fachadas NE, E, NO, O
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> Árboles: de hoja caduca en rango S o NO Árboles: de hoja perenne en orientación N Arbustos: para controlar ángulos solares bajos

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 8. Recomendaciones para la ventilación

Recomendaciones para la ventilación	
Característica	Recomendación
Unilateral	<ul style="list-style-type: none"> Con ventanas operables de buen sellado Aberturas hacia patios interiores Que el aire pase a nivel de los ocupantes
Cruzada	<ul style="list-style-type: none"> No se requiere Control de los vientos nocturnos y de invierno

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 9. Recomendaciones de materiales y procedimientos

Recomendaciones de materiales y procedimientos	
Característica	Recomendación
Techumbre	<ul style="list-style-type: none"> Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas, así como con baja conductividad para evitar las ganancias de calor
Muros exteriores	<ul style="list-style-type: none"> Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas
Muros interiores y entepiso	<ul style="list-style-type: none"> Materiales que permitan almacenar calor y amortiguar las temperaturas externas
Pisos exteriores	<ul style="list-style-type: none"> Porosos que permitan la infiltración del agua al subsuelo
Color y textura de acabados exteriores	<ul style="list-style-type: none"> Techos y muros en orientación E, S, O, de baja reflectancia Color: oscuro Textura: rugosa
Equipos auxiliares de climatización	<ul style="list-style-type: none"> No se requiere

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 10. Recomendaciones en el manejo de vegetación

Recomendaciones en el manejo de la vegetación	
Característica	Recomendación
Árboles	<ul style="list-style-type: none"> De hoja caduca: en rango S NO como control de asoleamiento De hoja perenne: al N como barrera de vientos fríos.
Arbustos	<ul style="list-style-type: none"> Como control de ángulos solares muy bajos y de vientos fríos
Cubresuelos	<ul style="list-style-type: none"> Especificaciones con menor requerimiento de agua De mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Tabla 11. Recomendaciones de diseño urbano

Recomendaciones de diseño urbano	
Característica	Recomendación
Agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> Ubicar edificios más al N del conjunto, más bajos al S Espaciamiento entre edificios 1.7 veces la altura de los edificios en el eje térmico

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Mínimo una vez la altura de los edificios
Orientación de los edificios	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Una crujía SE ▪ Doble crujía NE-SO (con dispositivo de control solar para las tardes en primavera)
Espacios exteriores	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plazas y plazoletas: Sombreados en verano, despejados en invierno ▪ Conformarlas con elementos naturales y construidos con fuentes de agua y con barreras vegetales para los vientos ▪ Andadores: sombreados en verano, despejados en invierno ▪ Acabados de piso: materiales porosos y permeables
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Árboles: de hoja caduca para plazas y andadores. De hoja perenne en estacionamientos ▪ Distancia entre árboles que den sombra continua ▪ Arbustos: barreras de viento frío en plazas y andadores ▪ Cubresuelos con mínimo requerimiento de agua

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

6.1.4 Normas para la preservación del patrimonio histórico e imagen urbana

Preservación del Patrimonio Histórico.

Para la conservación del patrimonio histórico-cultural construido con respecto al desarrollo urbano, se deberán considerar los siguientes criterios:

- Las zonas o inmuebles con valor patrimonial deberán identificadas en el PRMVCT y el PMDU, de acuerdo a su alcance. Ser objeto de estudio y/o proyectos particulares cuyo objetivo sea, asegurar su conservación y revaloración.
- Toda acción que pueda alterar las relaciones de volumen, escala, espacio, ritmo y color en los monumentos y/o en los centros históricos deberán ser regulada con reglamentos, proyectos específicos o planes parciales derivados del PRMVCT o el PMDU, en su caso.
- La revitalización de un centro histórico deberá tener como meta mejorar las condiciones de vivienda, servicios y equipamiento; y promover actividades económicas nuevas compatibles con la zona.
- Se deberá proteger a los centros históricos contra la contaminación, el ruido y las vibraciones causadas especialmente por el tráfico intenso.
- Se deberán establecer alternativas de uso productivo para evitar la especulación del suelo en los centros históricos y la destrucción de los valores patrimoniales.
- En el caso de que se requiera de nuevas construcciones, estas deberán armonizar con el conjunto existente, logrando su integración mediante su composición arquitectónica, volumetría, escala, proporción, materiales de acabado y color.

Imagen urbana

- Se desarrollarán acciones y proyectos y se delimitarán y especificarán usos para recuperar los centros urbanos y los barrios.
- Se deberán identificar centros urbanos tradicionales / centros de barrio de acuerdo a su jerarquía estos podrán ser sujetos de usos de Plan Parcial o Proyectos especiales.

6.1.5 Normas sobre Infraestructura

Infraestructura hidráulica:

Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- No se debe permitir ningún tipo de desarrollo urbano o dotación hidráulica, arriba de la cota isométrica máxima destinada por el sistema de distribución. En el caso de existir algún tipo de uso urbano arriba de esta cota, se deberá reubicar o consolidar su crecimiento, dotándolo sólo de un tanque regulador para su uso exclusivo.
- Todo tendido hidráulico deberá ser subterráneo y alojado en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero en desarrollos superficiales.
- La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía, independientes del suministro eléctrico normal.
- En zonas inundables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.

Infraestructura sanitaria:

Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- Para el cálculo del gasto de desecho, se considerará el 75% de la dotación hidráulica señalada en el punto anterior, por las pérdidas de consumo, adicionando los gastos industriales, pluviales y si es el caso, las filtraciones freáticas.
- Los albañales de servicio se deberán colocar uno por cada predio hacia el colector de la zona, previendo pendientes mínimas del 2%, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros por 0.90 metros de profundidad.
- Para la protección del tendido del paso vehicular, deberá haber una profundidad mínima de 0.70 metros, entre nivel de piso y lomo superior de tubería, en diámetros de hasta 0.45 metros. Para diámetros mayores, la profundidad deberá ser hasta de 1.70 metros.
- Todo tipo de planta de tratamiento deberá estar cercada en su perímetro, y alejada por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Se deberán emplazar en las partes más bajas del poblado, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato. Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de tiraderos de desechos sólidos.

Infraestructura eléctrica:

Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión. La separación máxima entre postes deberá ser de 30 metros. La altura mínima de acomoda eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 30 metros.

Tabla 12. Derechos de vía en líneas aéreas. (CFE)

Tensión nominal entre fases (kV)	Ancho del derecho de vía (m)	
	Zona urbana	Zona rural
400	42.5	48
230	22.5	24.5
181	22	24
150	21	23
136	21	23
115	20	23
85	15	17
65	15	17
49	14.5	15
34	12	13.5
23	-	12
13	-	9

Fuente: CFE. Normas para la instalación de líneas de energía eléctrica.

Infraestructura alumbrado público:

Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros. Su espaciamiento mínimo deberá ser de 25 metros. La intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 lucas.

Normas para a dotación de Infraestructura

Los servicios mínimos de infraestructura requeridos por la población bajo condiciones de normalidad se indican en la siguiente tabla:

Tabla 13. Normas para la dotación de infraestructura

Servicio/ubicación	Social-Progressivo	Medio-social	Popular-Medio	Residencial
	Inferior a 20 m ² const.	De 40 a 62 m ² const.	De 62 a 100 m ² const.	Superior a 100 m ² const.
Agua potable (dotación)	150 lts/hab	150 lts/hab	200 lts/hab	250 lts/hab
Drenaje y Saneamiento (descargas)	120 lts/hab	120 lts/hab	160 lts/hab	200 lts/hab

Energía eléctrica y Alumbrado Público	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 2 kw-4kw	100 watts salida 2 salidas por espacio habitado 5-10 kw
---------------------------------------	--	--	--	---

Fuente: GEM. Dirección General de Administración Urbana. 2001.

Normas para la instalación de torres o sitios celulares denominados radiobase

Estas instalaciones se clasifican en 3 tipos, de la siguiente manera:

- Autosoportada: Contenedor con torre en patio; consiste en una caseta prefabricada de 3.00 x 7.00 con una altura máxima de 3.2 metros y una torre autotransportadora desplantada de nivel de terreno que podrá ser de 15, 18, 30 hasta 50 metros máximo.
- Arriostrada: Salas con antenas en azotea; consiste en la ocupación de 30 m² construidos en edificios existentes de dos o tres niveles como máximo ó 10 metros de altura, con una torre arriostrada en la azotea, cuya altura podrá ser de .34, 12.68 y 19.02 metros.
- Monopolar: Salas con antenas en azotea; consisten en la ocupación de 30 m² construidos en edificios existentes de 6 ó más niveles con herraje de tubo, cédula 40 de 5 centímetros de diámetro.
- Altura de torres en azoteas mixtas y rurales: de 60 a 100 metros sobre nivel de terreno.

a) Para las radiobases de contenedor con torre patio

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales, cuyo lote mínimo sea el establecido en el plan para zonas habitacionales y de 400 m² en zonas industriales y en áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano se podrán localizar en zonas urbanas y urbanizables que en un radio de 25 metros el lote no sea menor a 120 m² y para las zonas industriales y áreas no urbanizables, en cualquier lote.
- Para centros de población que cuenten o no con Plan de Desarrollo Urbano, no estará permitida la instalación de torres o sitios celulares denominados "Radiobases" de ningún tipo, cuando su ubicación sean zonas de patrimonio histórico o cultural y centros tradicionales.

Normas de ocupación:

- Se podrá delimitar dentro del lote una superficie no menor al lote mínimo al respectivo plan. La intensidad máxima de construcción será de 0.4 veces el área delimitada.
- Altura máxima en niveles de construcción: un nivel.
- Altura máxima en metros: 4 metros.
- Deberá contar con un cajón de estacionamiento en el predio adicional a los requeridos en el predio.
- Debe conservar la imagen del lugar, empleando los materiales y arquitectura de la región.
- Altura de las antenas será de acuerdo al tipo de éstas.

b) Para las radiobases en edificios de dos o tres niveles con torre arriostrada en azotea:

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en los que se permitan edificios de dos o tres niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano y zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones de dos o tres niveles.

Normas de ocupación:

- Superficie máxima de ocupación del edificio, para el equipo de las radiobases: 30 m².
 - Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radio base.
 - Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
 - La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industriales de alto riesgo.
- c) Para las radiobases denominadas monopolar, montadas en edificios de 6 o mas niveles con herraje, consistente en tubo cedula 40 de 5 centímetros de diámetro instaladas en azotea.

Normas de uso del suelo:

- En centros de población que cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en zonas habitacionales en las que se permitan edificios de 5 ó más niveles, en centros urbanos, corredores urbanos, con esta misma especificación, en usos de equipamiento urbano en zonas industriales.
- Para el caso de centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, las instalaciones se localizarán en las zonas urbanas existentes, considerando un radio de 250 metros que cumpla con las especificaciones dictadas anteriormente, para las instalaciones de radio bases en edificios de 6 ó más niveles.

Normas de ocupación:

- Superficie máxima de ocupación del edificio para el equipamiento de las radiobases: 30m2.
 - Deberá contar con un cajón de estacionamiento por radiobase.
 - Deberá respetar las normas y especificaciones que tenga establecidas el edificio.
- d) En cuanto a zonas rurales, de acuerdo a la altura de las torres para el montaje de las antenas, que fluctúan de 50 o más metros sobre el nivel de terreno, se establece la siguiente normatividad genérica:
- Para los centros de población que cuenten con Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se podrán localizar en aquellas zonas cuyo lote mínimo para zonas habitacionales, sea el establecido por el plan.
 - Para los centros de población que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano, se localizarán en predios no menores de 400 m2.
 - La instalación de torres o sitios celulares, no deberán colindar con gaseras, gasolineras, gasoneras, hospitales, escuelas, subestaciones eléctricas, industrias de alto riesgo.

Para la autorización del establecimiento de las antenas, se deberá solicitar la Licencia Estatal de Uso de Impacto Regional, así como contar con dictámenes favorables de no interferencia, restricciones de instalación de torres y a autorización de a Secretaría de Comunicaciones y Transportes de la Federación, así como el de Protección Civil.

Normas de diseño para la construcción de un cementerio.

- Construcción de una barda perimetral en todo el predio.
- Sembrado de árboles en fachadas que den frente a vialidades.
- Construcción de un depósito de basura.
- Contar con áreas de circulación peatonal de 2.0 mts. de ancho como mínimo.
- Un cajón de estacionamientos para vehículos por cada 200 fosas.
- Requerimiento mínimo de superficie de terreno: 12 mts. por fosa, incluidos circulaciones y servicios.
- Ancho mínimo por cripta: 2.50 m2.
- Superficie máxima de construcción: 150 m2 (capilla opcional).
- Numero de niveles: Uno.
- Altura en metros: Nueve.
- Construcción de oficina y sanitarios (hombres y mujeres: Con superficie de 10.00 m2 por persona.
- Coeficiente de utilización del suelo: 0.04.
- M2 construido por fosa: de 0.1 a 0.2.
- Coeficiente de ocupación del suelo: 0.04.

Normatividad para la ubicación de gasolineras

El uso del suelo para estaciones de servicio (gasolineras), se define como de impacto significativo.

Se podrán establecer estaciones de servicio en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, siempre y cuando cumplan con las siguientes condiciones.

- 1.- No se permitirá el establecimiento de gasolineras en predios que presenten inestabilidad y agrietamiento, cercanos a posos de agua potable, cavernas, escuelas y hospitales.
- 2.- La instalación de una gasolinera se podrá realizar, previo dictamen de la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad.
- 3.- El tamaño del lote, estará en función a las normas establecidas por PEMEX:

ELEMENTOS BASICOS PARA UNA ESTACION DE SERVICIOS (GASOLINERIA)

Las siguientes y normatividad están en función de los tres tipos de gasolinería que se han manejado en los planes de centro de población en el Estado de México y el tamaño de la gasolinera está en función de lo establecido por PEMEX:

GASOLINERIA TIPO I

Este tipo de gasolinera se permitirá en vialidades secundarias o colectoras que tengan una sección mínima de 18 metros con un solo sentido o de mayor sección con doble sentido, y solo se permitirán en zonas urbanas.

- Los obligatorios según PEMEX.
- Buzón postal.
- Teléfono público, local y larga distancia.

NORMAS DE OCUPACION

El área libre e intensidad de construcción, estarán en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección General de Operación Urbana

La altura de las edificaciones no podrá ser mayor a dos niveles, 7.00 metros

GASOLINERIA TIPO II

En este tipo de gasolinera solo se permitirá , fuera de las zonas urbanas, sobre vialidades que presenten una sección mínima de 21 metros.

El equipamiento obligatorio según PEMEX será:

- Buzón postal
- Teléfono público, local y larga distancia.
- Lavado automático de automóviles
- Centrifugado de combustible diesel.
- Tienda de conveniencia.

NORMAS DE OCUPACION

El área libre e intensidad de construcción, estarán en función de lo que permita el plan de centro de población de que se trate. En caso de que la población no cuente con plan de centro de población, las normas de área libre e intensidad de construcción las emitirá la Dirección de Operación Urbana.

La altura de las edificaciones no podrá ser mayor de dos niveles, 7.00 metros.

GASOLINERIA TIPO III

Este tipo de gasolinera se permitirá en las carreteras que comunican a los diferentes centros de población, en los corredores turísticos y corredores industriales que presenten una sección de 21 metros como mínimo

El equipamiento necesario según PEMEX será:

- Venta y/o reparación de neumáticos.
- Refaccionaria automotriz.
- Taller eléctrico y mecánico
- Tienda de conveniencia

NORMAS DE OCUPACION

Se podrán ubicar fuera del derecho de vía y dentro de la franja de 100.00 mts. y en las orillas o accesos de la ciudad.

En áreas no urbanizables, la altura de las edificaciones (oficinas, baños, tiendas de conveniencia, Refaccionaria, etc.), no podrán rebasar un nivel de altura 3.5 mts.

La altura de la sombrilla de los despachadores, no podrá rebasar los 5.4 metros que establece PEMEX.

Normatividad para la ubicación de una gasolinera

Para efectos jurídico-administrativos el uso del suelo para estaciones de gas carburante (gasoneras), se define como uso de impacto significativo.

Se podrán establecer Gasoneras en áreas urbana o urbanizable, con capacidad máxima de depósito de gas L.P. de 5,000 litros, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

Para la ubicación de Gasoneras, la compatibilidad de uso del suelo será establecida en los Planes de Centro de Población vigentes para Estaciones de Servicio(Gasolineras)

No se permitirá el establecimiento de Gasoneras den predios que presenten zonas de inestabilidad y agrietamiento, brazos o lechos de ríos, zonas de extracción de agua, cavernas o minas, zonas colindantes con edificios públicos, así como áreas de conservación patrimonial o inmuebles con valor cultural o histórico.

Si existen edificios públicos dentro o colindantes al radio de 30 metros (zona de impacto) no se permitirá establecer Gasoneras, ejemplo: Centros hospitalarios, educativos, centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto, tiendas de autoservicio, oficinas públicas y privadas de alta concentración, unidades habitacionales, auditorios, cines y centros de espectáculos, centros de culto y/o religiosos, industrias de alto riesgo y subestaciones eléctricas (ver punto No. 6).

Se podrá instalar una Gasonera junto a una Estación de Servicio (Gasolinera), siempre y cuando el límite de la poligonal del predio de la gasolinera colinde al radio de 30.00 metros (zona de impacto), así como previo dictamen de la Dirección de Protección Civil, Secretaría de Ecología y Dirección General de Vialidad,.

Se podrá instalar una Gasonera junto a una planta de almacén y distribución de gas L.P., siempre y cuando los radios de seguridad de la Gasonera y de la planta de almacenamiento se respeten, y previo dictamen de la Dirección General de Vialidad; además deberá cumplir con la normatividad para Gasonera tipo 2.

Para la ubicación de una Gasonera el predio deberá estar ubicado en vialidades cuya sección vial mínima de arroyo sea de 12.00 metros con un solo sentido.

Para la instalación de una Gasonera las medidas de seguridad en sus instalaciones deberán ser establecidas por la Dirección General de Protección Civil y Secretaría de Ecología, a efecto de mitigar el radio de 30.00 metros (zona de impacto) a edificios colindantes.

ELEMENTOS BASICOS PARA UNA ESTACION DE GAS CARBURANTE (GASONERA)

Las siguientes características y normatividad están calculadas para un depósito de gas L.P. con capacidad de 5,000 litros.

GASONERA TIPO 1: Para surtir a público en general:

- 1 tanque suministrador.
- 2 dispensarios o bomba.
- Área de abastecimiento del tanque suministrador (pipa-tanque)
- Barda de contención entre tanque y dispensarios.
- Área administrativa.
- Área de servicios (sanitarios, depósito de basura).
- Área de espera de consumidores.
- Área verde
- Cisterna con capacidad mínima de 10,000 litros.
- Área de circulación peatonal.
- Arremetimiento o restricción vial.
- Acceso (colocación de matachispas).
- Salida de emergencia.

El área administrativa y de servicios deberán estar construidos con materiales incombustibles, además de ubicarse a una distancia mínima con respecto a los accesos y salidas de emergencia.

Restricción de construcción: Deberá contar con un remetimiento o en su caso, respetar los derechos de vía establecidos.

El predio deberá contar con acceso y salida vehicular independientes, además con salida de emergencia, de 6.00 metros de dimensión.

Los accesos y salidas vehiculares al predio deberán localizarse de forma que no obstruyan el tránsito vial tanto en el interior y exterior del predio.

El sentido de circulación vehicular del acceso y salida de la estación deberá se acorde al sentido de circulación de la calle o avenida donde se ubique.

El área de circulación vehicular deberá garantizar la seguridad de los peatones, mediante el establecimiento de señalamiento vial y reductores de velocidad, ubicados al frente del predio y área de restricción.

Las maniobras de carga y demás inherentes a la actividad del predio deberán llevarse a cabo dentro del mismo, quedando prohibido para ello el uso de la vía pública.

Deberán considerarse los prototipos de imagen comercial y anuncios comerciales a vía pública, a efecto de no contaminar o alterar la imagen Urbana de la zona.

No deben de haber líneas de alta tensión, ductos de pemex y gas, a una distancia mínima de 30.00 metros, ya sean aéreas o bajo tierra.

Las que se pretenden establecer al margen de carreteras deben contar con carriles de aceleración y desaceleración.

Se deben mantener despejados, libres de basura o cualquier material combustible.

Deben ubicarse en zonas donde existan como mínimo, accesos consolidados y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de vehículos con gas L.P., así como el desalajo de aguas pluviales.

NORMAS DE OCUPACION**GASONERA TIPO 1**

- Superficie mínima del predio: 1600.00 m2.
- Frente mínimo del predio: 36.00 metros.
- Altura máxima de construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles o 6 metros.
- Superficie mínima de construcción: 90% de la superficie total del predio.
- Superficie máxima de construcción: 10% de la superficie total del predio (incluye área administrativa y de servicios).
- Cajones de estacionamiento: 1 por cada 60.00 m2. De construcción.

GASONERA TIPO 2

Son aquellas destinadas a surtir a unidades de transporte propiedad de personas físicas o morales.

La ubicación del lote mínimo requerido para el establecimiento de una gasonera tipo 2, al interior o exterior de una empresa, deberá estar sujeta a la normatividad establecida por la Dirección General de Protección Civil, Secretaría de Comunicaciones y la Secretaría de Ecología.

ELEMENTOS BASICOS

- 1 tanque suministrador.
- 1 dispensario o bomba.
- Área para abastecimiento del tanque suministrador (pipa-tanque).
- Barda de contención entre tanque y dispensarios.
- Área administrativa.
- Área de servicios; sanitarios y deposito de basura.
- Sistema con capacidad mínima de 10,000 litros.
- Acceso (colocación de matachispas).
- Salida o retirada de matachispas.
- Salida de emergencia.

NORMAS DE OCUPACIÓN

- Superficie mínima de predio: 1,000.00 m2
- Frente mínimo del predio: 28.00 metros.
- Altura máxima para construcción para área administrativa y de servicios: 2 niveles ó 6 metros.
- Superficie mínima de construcción: 90% de la superficie total del predio (incluye área administrativa y de servicios).

Normas de Operación Establecidas por la Secretaría de Ecología, Dirección General de Protección Civil y Dirección de Vialidad.

En gasoneras tipo 1 y tipo 2, la ubicación del tanque de suministro a vehículos, deberán contemplar las distancias mínimas de seguridad establecidas dentro del predio en el que se pretenda instalar una estación de gas L.P.

DISTANCIAS MINIMAS DE TANQUES DE ALMACENAMIENTO A:

- | | |
|--|------------|
| • Bardas limite del predio: | 15.00 mts. |
| • Espuela de ferrocarril, riel mas próximo. | 15.00 mts. |
| • Oficinas o bodegas: | 15.00 mts. |
| • Otro tanque de almacenamiento en el interior 1.50 mts. o ¼ de la Gasonera: Suma de los diámetros de ambos tanques, lo que resulte mayor. | |
| • Paño interior del tanque a piso terminado: | 1.50 mts. |
| • Planta generadora de energía eléctrica: | 25.00 mts. |
| • Tomas de carburación (dispensario): | 6.00 mts. |
| • Tomas de recepción y suministro: | 6.00 mts. |
| • Vegetación de ornato: | 25.00 mts. |
| • Muro de protección a tanque de almacenamiento: | 2.00 mts. |

6.1.6 Normas sobre infraestructura vial y transporte.**Normas sobre Vialidad**

No se permitirá desarrollo urbano sobre la superficie de derecho de vía en vialidades regionales (acceso controlado). Solamente se permitirán servicios carreteros en edificios puestos o garitas de revisión y casetas de cobro de cuotas.

Se deberá determinar y acotar con precisión los límites entre el sistema vial regional y el urbano. Para tal efecto, toda vialidad regional a cargo o administrada por los gobiernos federal y estatal, deberá articularse y respetar los trayectos y desembocaduras de las vías primarias urbanas.

Toda circulación de los sistemas viales regionales y urbanos deberá alojar un sistema integral de señalización para conductores y peatones, con carácter informativo, preventivo y respectivo de sus movimientos. El sistema se deberá basar en elementos verticales y horizontales, fijos pintados, luminosos, fosforescentes o eléctricos.

En función a los volúmenes vehiculares se deberán prever normas y dispositivos de desaceleración vehicular en las conexiones de acceso de vialidad regional a urbana, independientemente de que esta aumenten, mantengan o disminuyan sus secciones viales. Un mínimo tramo de desaceleración será de 250 metros de largo.

En ciudades de 50,000 o más habitantes se deberá prever, según el tráfico de vehículos regionales de paso y destino a las localidades, la construcción de libramientos carreteros. Estos se deberán localizar a un mínimo de 5 kilómetros a partir de la última reserva territorial prevista a saturar según el Plan de Desarrollo Urbano Municipal en cuestión.

Los libramientos deben canalizar una alta proporción de trasportes de paso, evitando al máximo la introducción indisciplinada de vehículos, en especial pesados, al interior de la mancha urbana. No obstante, su construcción no debe ser un obstáculo para el desarrollo urbano, ni estímulo para su crecimiento desordenado. Las conexiones del libramiento se deberán controlar y articular al sistema vial primario del poblado.

En el presente Plan municipal de desarrollo urbano se consideran cuatro tipos básicos de vialidad: Vialidad regional (acceso controlado), vialidad primaria y vialidad secundaria y vialidad local.

La normatividad básica de referencia para el diseño de vialidades se indica en la siguiente tabla:

Tabla 14 . Normas sobre infraestructura vial

CONCEPTOS	VIAS DE ACCESO CONTROLADO	VIAS PRIMARIAS	VIAS SECUNDARIAS	VIAS LOCALES
POBLACIÓN A SERVIR	500,000 A MAS HAB	250,500 A MAS HAB	500,000 A MAS HAB	2,500 A MAS HAB
LONGITUD	5 KMS. A MAS	5 KMS. A MAS	HASTA 2.5 KMS	HASTA 1.00 KMS. *
VELOCIDAD DE PROYECTO	70 – 80 KM./H.	50 – 70 KM./H.	40 – 60 KM./H.	30 – 50 KM./H.
VELOCIDAD DE OPERACIÓN	55 – 80 KM./H.	40 – 60 KM./H.	30 – 55 KM./H.	15 – 45 KM./H.
VEL HORA MAX. DE DEMANDA	50 KM. / H.	40 KM. / H.	30 KM. / H.	15 KM. / H.
NUMERO DE CARRILES	CENTRAL 4 – 8 LATERAL 3	UN SENTIDO 4 – 6 DOBLE SENTIDO 4 – 6	UN SENTIDO 2 – 4 DOBLE SENT. 2 – 3	UN SENTIDO 2 – 4 DOBLE SENTIDO 2
ANCHO CARRILES ()	CENTRAL – LATERAL	3.00 – 3.30 M.	3.00 3.30 M.	3.00 M.
ANCHO CARRIL ESTACIONAMIENTO	2.50 M.	2.50 M.	2.50 M.	2.50 M.
ANCHO BANQUETAS	3.5 – 5.00 M.	3.5 – 5.00 M.	2.00 – 2.50 M.	1.20 – 2.50 M.
DERECHO DE VIA	48.00 – 94.00 M.	UN SENTIDO 22.80 – 42.00 M. DOBLE SENTIDO 30.00 – 58.00 M.	18.20 – 23.50 M.	12.50 – 23.50 M.
SEPARACIÓN ENTRE VIAS	800 – 1,200 M.	800 – 1,200 M.	200 – 400 M.	50 A 100 M.
PENDIENTE LONGITUDINAL				
MÁXIMA TRAMOS LARGOS	4%	5%	8%	12 – 15 %
MAXIMA TRAMOS CORTOS	6%	7%		

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte .

Para el uso y aprovechamiento de los caminos y puentes federales, se deberá obtener la autorización de la Secretaría de comunicaciones y transportes federal.

*La longitud máxima para calles con retorno es de 150 m. con un radio mínimo de giro de 15m.

() El carril derecho es mas ancho que los demás, con 3.6 m.

Normas sobre Transporte

Las terminales y centrales de aerotransporte de carga y omnibuses de pasajeros foráneos, deberán instalarse en las derivaciones entre un libramiento y la vialidad primaria local. También a través de la jerarquización y trayectorias viales urbanas, se deberá canalizar el autotransporte de carga hacia las zonas industriales o de gran almacenamiento y el de pasajeros foráneos hacia los sistemas de transporte público urbano.

Tabla 15. Normas sobre transporte.

DEMANDA HORARIA PICO (USUARIO)	COBERTURA	VELOCIDAD MAX.	ESPERA DE PARADA	LONGITUD RUTA.	CARACTERÍSTICAS DE VIA
70,000	LOCALIDAD	70 a 80 km/hr.	1,200 mts.		RIGIDA
35,000 70,000	LOCALIDAD	55 a 70 km/hr.	800 a 1,200 mts.		FLEXIBLE
70,000 140,000	LOCALIDAD	70 a 80 km/hr.	1,000 a 1,500 mts.	10 km	RIGIDA
35,000 70,000	LOCALIDAD	40 a 60 km/hr.	500 mts.	10 km. min. 1.5 km	FLEXIBLE
70,000	LOCALIDAD	40 a 60 km/hr.	500 mts.	10 km. Min 1.5 km	RIGIDA
15,000 a 30,000	DISTRITO	30 a 40 km/hr.	500 mts.	10 km. Min 1.5 km	RIGIDA
10,000 a 30,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE
10,000 a 15,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE
10,000 a 15,000	DISTRITO	40 a 50 km/hr.	100 a 300 mts.	6 km. Min 0.5 km	FLEXIBLE

Fuente: Manual para la elaboración de planes parciales DGCP, SAHOP 1982 Instituto Mexicano del Transporte.

6.1.7 De dotación de equipamiento.

Normas sobre dotación de equipamiento

Las normas mínimas que deben cubrirse en la dotación de los diferentes elementos de equipamiento urbano en todo tipo de desarrollos se establecen en el artículo 54 al 65 del reglamento del libro quinto del Código Administrativo

Deberán considerarse paralelamente las normas de equipamiento urbano indicadas en el Sistema Normativo de equipamiento Urbano elaborado por la SEDESOL en 1995.

Tabla 16. Normas de equipamiento. Subsistema Educación.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. Alumn/VUBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Capélica (Aulas)
Jardín de niños	Indispensable	5.3	Aula	2	70	96	262	1.5	750	6
Primaria	Indispensable	18	Aula	2	70	77	217	5	500	12
Centro de capacitación para el trabajo.	Condicionado	.48	Taller	2	80	422	1417	5 a 20	2000	6
Telesecundaria	Condicionado	.93	Aula	1	25	77	283	10	1000	6
Secundaria general	Indispensable	4.55	Aula	2	80	278	600	10	1000	10
Preparatoria general	Condicionado	1.035	Aula	2	80	276	895	25 a 30	2000 a 5000	6
Centro de bachillerato tecnológico y de servicios	No se requiere	.5	Aula	2	80	276	895	25 a 30	2000 a 5000	9

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 17. Normas de equipamiento. Subsistema Salud.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Capélica (Salas)
Centro de salud urbano (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	99.2	200	5 a 15	1000	3

Centro de salud con hospitalización (SSA)	Indispensable	40	Consultorio	2	310	500	5 a 15	Centro de Población	3
Unidad de medicina familiar (IMSS)	Indispensable	50	Consultorio	2	290	800	15	5000	3
Unidad de medicina familiar (ISSTE)	Indispensable	11	Consultorio	2	112	400	5 a 15	5000	2
Puesto de socorro (Cruz Roja)	Indispensable	90	Carro camilla	1	35	75	5 a 15	10000	10

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 18. Normas de equipamiento. Subsistema Asistencia Social.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S (1)	Turnos	Cap. Serv. Alumn/UBS	Sup. Const.(m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de influencia Reg. (Kg)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica (Aulas)
Centro de asistencia y desarrollo infantil	Indispensable	1.4	Aula	1	16	78.5	240	5	1,500	6
Centro de desarrollo comunitario	Indispensable	52	Aula/ Taller	1	38	138	240	5	700	7

(1)Unidad Básica de Servicio.
FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 19. Normas de equipamiento. Subsistema Cultura.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Serv. /UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m2)	Modulación Genérica
Biblioteca pública	Indispensable	80	Sala	1	5	4.2	11.25	No se considera	1,5000	48
Casa de cultura	Indispensable	90	M2 área de servicios culturales	1	17	1.4	2.5	60	Centro de Población	1 módulo
Centro social	Indispensable	63	M2 construido	1	Variable	1	2.9	15	1,340 a 670	1 módulo
Auditorio municipal	Indispensable	85	Buatac	Variable	1	1.7	6	16	1,340 a 2,340	1 módulo

(1)Unidad Básica de Servicio.
FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 20. Normas de equipamiento. Subsistema Administrativa.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis. Usuarios/ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Plaza cívica	Indispensable	M2 de plaza	Variable	6.25 usuarios por m2 de plaza	0.03	1.35	15	Centro de Población	1
Juegos infantiles	Indispensable	M2 de terreno	Variable	3.5	0.01	700	No se considera	350 a 700	1
Jardín vecinal	Indispensable	M2 de jardín	1	Variable	0.04	3,500	No se considera	350	1
Parque de barrio	Indispensable	M2 de parque	1	1 hab. Por m2	0.01	2,800	No se considera	670	1 a 5
Parque urbano	Condicionado	M2 de parque	1	Usuario por cada m2 de parque	.016	1000	30	Centro de Población	1
Área de ferias y exposiciones	Indispensable	M2 de terreno	Variable	1 Usuario por cada m2 de terreno	.3	1000	No se considera	Centro de Población	1

(1)Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 21. Normas de equipamiento. Subsistema Deporte.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Tornos	Cap. Día/ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m)	Módulo de Equipamiento
Módulo deportivo	Indispensable	60	M2 de cancha	1	1 usuario por m2 de cancha	0.027	1.13	15	750 a 1000	1 a 2
Unidad deportiva	No se requiere	60	M2 de cancha	1	1 usuario por cada m2 de cancha	0.079	1.44	60	Centro de población	1

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 22. Normas de equipamiento. Subsistema Comercio.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Tornos	Cap. Día/ Hab./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m)	Módulo de Equipamiento
Plaza de usos múltiples (tianguis)	Indispensable	100	Puesto	1	Variable	49.65	90.03	15	750 a 1000	90
Mercado público	Indispensable	100	Local o puesto	1	121	16	30	Variable	750	1 a 5*

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 23. Normas de equipamiento. Subsistema Abasto.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Tornos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m)	Módulo de Equipamiento
Unidad de abasto	No se requiere	10	M2 de bodega	1	200	364	100	Centro de Población	1
Rastro	Condicionado*	100	M2 de área de sacrificio	1	12.1	60.06	Variable	Centro de Población	1

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 24. Normas de equipamiento. Subsistema comunicaciones

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Tornos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (m)	Módulo de Equipamiento
Agencia de correo	Indispensable	85	Ventanilla de atención al público	1	25.5	45.5	Variable	1,000	1 ventanilla
Centro integral de servicios	Condicionado	85	Ventanilla de atención al público	1	14.5	32.4	25	2,000	1(a)
Administración de correos (oficina telecom.)	Indispensable	85	Ventanilla de atención al público	1	36.4	69.4	30	1,500	1
Administración telegráfica	Indispensable	62	Ventanilla de atención al público	1	30	45	30	Centro de población	1(b)
Unidad remota de líneas (telmex)	Indispensable	85	Línea telefónica	1	0.05	0.025	5 a 12	2 a 4	1
Oficina comercial (telmex)	No se requiere	85	Ventanilla de atención al público	1	37	107	20	6,000	1
Central de autobuses	Indispensable	100	Cajón de abordaje	1	94	500	35	Centro de población	1

(1) Unidad Básica de Servicio. FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 25. Normas de equipamiento. Subsistema Administración.

Elemento	Requerimiento (Nivel Mínimo)	Porc. Dem. / Pobl. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Serv./UBS	Sup. Const. (m ²)/UBS	Sup. Predio (m ²)/UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Oficina del gobierno Estatal	Indispensable	100	M2 construido	100 habitantes por m2 construido	1	1.7	45	Centro de población	100 m2
Oficina de hacienda estatal	Condicionado	28	M2 construido	200 habitantes por m2 construido	1	2	30	Centro de población	50(d)
Palacio municipal	Indispensable	100	M2 construido	Variable	2	2.5	30	Centro de población	1

(1) Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 26. Normas de equipamiento. Subsistema Servicios urbanos.

Elemento	Requerimiento (Nivel Mínimo)	Porc. Dem. / Pobl. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Dis./UBS	Sup. Const. (m ²)/UBS	Sup. Predio (m ²)/UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Cementerio	Indispensable	100	Fosa	3 cadáveres por fosa	0.02	6.26	5	Centro de Población	2,860 fosas
Comandancia de policía	Indispensable	100	M2 construido	Variable	1	2.5	15	Centro de Población	600
Basurero municipal	Indispensable	100	M2 de terreno por año	5 hab. / m2 de terreno	0	1	5	Centro de Población	1 a 7
Gasolinera	Indispensable	11(e)	Pistola despachadora	28 veh/ pistola/ turno	16	50	10 a 50	1,000	1 a 6

(1) Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

6.1.8 Requerimientos de estacionamiento

Las normas de estacionamientos que a continuación se presentan, se refieren al estado que deberá ser previsto exclusivamente para este fin en el interior del predio, de acuerdo al uso previsto.

Estos requerimientos constituyen las normas mínimas obligatorias de acuerdo a las clasificaciones de uso del plan y están contenidas en la tabla de "Normas de Estacionamientos".

Disposiciones adicionales sobre las normas de estacionamiento.

- Las medidas del espacio para el estacionamiento de autos grandes será de 5.0 X 2.4 mts. Y para autos chicos 4.2 X 2.2 mts y se podrán permitir hasta el 55% de autos chicos.
- Se podrá aceptar estacionamiento en cordón; en este caso el espacio será de 6.0 X 2.4 mts para autos grandes y 4.8 X 2.2 mts para autos chicos, aceptándose un máximo de 55% autos chicos.
- La demanda total de estacionamiento, para los casos en que se establezcan diferentes giros o usos de un mismo predio, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.
- La demanda total de estacionamiento será, adicional al área de carga y descarga o de reparación.
- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de auto servicio, podrá permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva uno ó máximo dos.
- Se podrán reducir los requerimientos de estacionamiento, cuando se demuestre que los usos del suelo autorizado demandan el espacio a diferentes horarios, calculándose la demanda en la hora pico.
- En caso de las colonias precarias y regularizaciones en zonas de invasión, la demanda de estacionamiento por uso podrá ser reducida previa aprobación de la Dirección General de Administración Urbana del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento.
- Cualquier uso ó giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Dirección General de Administración Urbana y del H. Ayuntamiento.
- Para todos los casos, deberán tomarse en cuenta las observaciones hechas por las dependencias correspondientes, para resolver los impactos que se desprendan de ellas.

NORMA DE ESTACIONAMIENTOS						
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA		
HABITACIONAL:						
1.1 HABITACIONAL	HABITACIONAL	HASTA 120 M2 POR VIV.	1 CAJON	POR VIVIENDA		
		DE 121 A 200 M2 POR VIV.	2 CAJONES	POR VIVIENDA		
		DE 201 A 300 M2 POR VIV.	3 CAJONES	POR VIVIENDA		
		MAS DE 301 M2 POR VIV.	4 CAJONES	POR VIVIENDA		
ACTIVIDADES TERCARIAS:						
2.1 OFICINAS	PUBLICAS DE GOBIERNO, SINDICALES, CONSULADOS REPRESENTACIONES EXTRANJERAS, AGENCIAS COMERCIALES DE VIAJES Y PRIVADAS.	HASTA 30 M2 POR USO	NO REQUIERE			
		DE 31 A 120 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE USO		
		DE 121 A 300 M2 POR USO	1 CAJON/60M2	DE USO		
		DE 301 A 1000 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE USO		
		MAS DE 1001 M2 POR USO	1 CAJON/20M2	DE USO		
2.2 SERVICIOS FINANCIEROS	BUCURSALES BANCARIAS, ASEGURADORAS, AGENCIAS FINANCIERAS, CASAS DE BOLSA Y CAJAS POPULARES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
2.3 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS BASICOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE ABARROTES, VINOS, EXPENDIOS DE ALIMENTOS SIN PREPARAR Y DE COMIDA, PASTELERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, SALCHICHONERIAS, PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECADERIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, BALCONES DE BELLEZA, RELOJERIAS, FARMACIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CRISERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINSUPER, TLAPALERIAS.	HASTA 30 M2 POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE		
		DE 31 A 120 M2 POR USO	1 CAJON/60M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
		DE 121 A 300 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
		MAS DE 301 M2 POR USO	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
2.4 COMERCIO DE PRODUCTOS Y SERVICIOS ESPECIALIZADOS.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA DE MATERIALES ELECTRICOS, DE PLOMERIA, CARPINTERIA, HERRERIA, FERRERIA, ELECTRODOMESTICOS, DE DECORACION, SABLETERIAS, IMPRINTAS, CALZADO, BOUTIQUES, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, VOMERIAS, ALQUILER DE MOBILIARIO, ARTICULOS FOTOGRAFICOS, QUIMICOS Y MINERALES, PRODUCTOS DE PERFUMERIA, BELLEZA Y DE ARTE, EQUIPOS DE COMPUTO, CENTROS DE INTERNET.	HASTA 30 M2 POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE		
		DE 31 A 120 M2 POR USO	1 CAJON/60M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
		DE 121 A 300 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
		MAS DE 301 M2 POR USO	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
USO GENERAL						
USO ESPECIFICO						
UNIDAD / USO						
CAJONES / UNIDAD						
UNIDAD DE MEDIDA						
2.5 COMERCIO DE MATERIALES Y EQUIPO PARA LA CONSTRUCCION.	ESTABLECIMIENTOS PARA LA VENTA Y/O RENTA.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/30M2 *	DE ATEN. AL PUBLICO		
		2.6 COMERCIO PARA LA VENTA, RENTA, DEPOSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPOSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LLANTERIAS, REFACCIONARIAS	HASTA 120 M2 POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
				DE 121 A 200 M2 POR USO	1 CAJON/60M2	DE ATEN. AL PUBLICO
				DE 201 A 300 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO
				DE 301 A 1000 M2 POR USO	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO
TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, YORNOS, VERIFICADORES, HUALTERIA, PINTURA, RECTIFICACIONES DE MOTORES, ALINEACION Y BALANCEO, REPARACION DE MOFLES Y RADADORES.	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/10M2 *	DE ATEN. AL PUBLICO			
2.7 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.	ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO ENGRABADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE		
2.8 BAÑOS PUBLICOS.	BAÑOS PUBLICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJ./CADA 2 REGA.	REGADERA		
	SANTAROS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE		
2.9 CENTROS COMERCIALES.	TENDAS DE AUTOSERVICIO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
	TENDAS DEPARTAMENTALES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
	CENTROS COMERCIALES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
2.10 MERCADOS.	MERCADOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
	TANQUES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/180M2	DE ATEN. AL PUBLICO		
2.11 CENTROS DE ABASTO.	CENTROS DE ACOPIO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/120M2 *	DE OFICINA		
	CENTROS DE ABASTO Y MERCADOS DE MAYOREO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/120M2 *	DE OFICINA		
2.12 BODEGAS DE ALMACENAMIENTO Y DEPOSITOS MULTIPLES EN VENTA DIRECTA AL PUBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMBRAS, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/180M2 *	DE OFICINA		
	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS, ABARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRIGEROS Y MATERIALES REUSABLES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/180M2 *	DE OFICINA		
	DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/160M2 *	DE OFICINA		
	PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SILVICULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/160M2 *	DE OFICINA		

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.15 BODEGAS Y DEPOSITOS MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PUBLICO.	DEPOSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMINOS, CARNES, LACTEOS Y GRANOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/18M2 *	CONSTRUIDOS
	DEPOSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ALMOFADAS, SILLAS, SUELOS, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRIGEROS Y MATERIALES REUSABLES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/18M2 *	CONSTRUIDOS
	DEPOSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/18M2 *	CONSTRUIDOS
2.14 RASTROS.	PRODUCTOS PARA GANADERIA ADICULTURA Y SIACULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/18M2 *	CONSTRUIDOS
2.16 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS SOLO DE MODERACION	RASTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/18M2 *	DE OFICINA
	CAFETERIAS, NEVERAS, FUENTES DE SODAS, JUGUERIAS, REFRIGERARAS, LENCERIAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TACQUESIAS, PIZZERIAS, COCHINAS ECONOMICAS, OBTIENERIAS, MENJEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS Y PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL.	HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 250 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/30M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/50M2	DE ATEN. AL PUBLICO DE ATEN. AL PUBLICO DE ATEN. AL PUBLICO
2.18 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION.	CANTINAS, CERVEZERIAS, PULQUERIAS, BANES, CENTROS NOCTURNOS, CLUBS, SALONES PARA FIBTAS, BANQUETES Y BANES, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, OBTIENERIAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL.	HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 250 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/30M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/50M2	DE ATEN. AL PUBLICO DE ATEN. AL PUBLICO DE ATEN. AL PUBLICO
	2.17 ESTACIONES DE SERVICIO (BOMBONERAS)	TIPO I: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE
	TIPO II: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * LAVADO AUTOMATICO DE AUTOMOVILES. * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	TIPO III: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * VENTA Y/O REPARACION DE NEUMATICOS. * REPARACIONARIA AUTOMOTRIZ. * TALLER ELECTRICO Y MECANICO. * TIENDA DE CONVENIENCIA. * FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE. * MOTEL Y/O TRAILER PARK. * TIENDA DE ARTESANIAS. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * CENTRIFUGADO DE COMBUSTIBLE DIESEL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	LOS QUE REQUIERAN POR TIPO DE COMPLEMENTARIO	SE LOS QUE SE REQUIERAN POR EL TIPO DE COMPLEMENTARIO
	USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD
2.19 ESTACIONES DE GAS CARBURACION	CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5,000 LITROS DE AGUA. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO MAS DE 5,001 LITROS DE AGUA. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA. * TIENDA DE CONVENIENCIA. * FUENTE DE SODAS, CAFETERIA O RESTAURANTE.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	LOS QUE REQUIERAN POR TIPO DE USO	SE LOS QUE SE REQUIERAN POR EL TIPO DE USO
2.19 ESTACIONES Y ALMACENAMIENTO DE GAS L.P. Y GAS NATURAL COMPRIMIDO	CON CAPACIDAD DE ALMACENAMIENTO HASTA 5,000 LITROS DE AGUA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	CON CAPACIDAD ENTRE 5001 Y 25000 LITROS DE AGUA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	CON CAPACIDAD MAYOR DE 25001 LITROS DE AGUA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO
2.20 CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS.	UTILIZACION DE UNA PLANTA O ALMACENAMIENTO	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	CENTROS DE CONSULTORIOS Y DE SALUD, UNIDADES DE PRIMER CONTACTO, LABORATORIOS DE ANALISIS DENTALES, CLINICOS, OPTICOS, DISPENSARIOS Y CENTROS ANTIIRRADIOS	HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 500 M2 POR USO.	1 CAJON/30M2 1 CAJON/40M2	DE ATEN. AL PUBLICO DE ATEN. AL PUBLICO
	MAS DE 501 M2 POR USO.	1 CAJON/50M2	DE ATEN. AL PUBLICO	
2.21 HOSPITALES Y SANATORIOS.	CLINICA HOSPITAL, SANATORIOS, MATERNIDADES, POLICLINICAS, HOSPITALES GENERALES Y DE ESPECIALIDADES, CENTROS MEDICOS Y UNIDADES DE REHABILITACION FISICO-MENTAL.	HASTA 9 CAMAS. MAS DE 10 CAMAS.	1 CAJON/CAMA 1.25 CAJON/CAMA	CAMA CAMA
	2.22 EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA.	JARDIN DE NIÑOS, ESCUELAS PRIMARIAS, EDUCACION ESPECIAL Y GUARDERIAS.	HASTA 4 AULAS. MAS DE 5 AULAS.	1 CAJ./CADA 80M2 1 CAJON/AULA
2.23 EDUCACION MEDIA BASICA.	ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES Y TECNOLOGICAS, ACADEMIAS DE OFICIO Y TELESECUNDARIAS, ESCUELAS DE MANEJO.	HASTA 4 AULAS. MAS DE 5 AULAS.	1 CAJ./CADA 50M2 1 CAJON/AULA	OFICINAS AULA
2.24 EDUCACION MEDIA SUPERIOR.	PREPARATORIA, VOCACIONALES, INSTITUTOS TECNICOS, CENTROS DE CAPACITACION Y ACADEMIAS PROFESIONALES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	3 CAJON/AULA	AULA

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.25 EDUCACION SUPERIOR E INSTITUCIONES DE INVESTIGACION.	ESCUELAS E INSTITUTOS TECNOLOGICOS, POLITECNICOS, NORMAL, DE MAESTROS, UNIVERSIDADES, CENTROS E INSTITUTOS DE INVESTIGACION.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/AULA	AULA
2.26 EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	ESCUELAS DE NAVEGACION, MÚSICA, BAILE, ARTES MANUALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, ACTUACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACUATICAS.	HASTA 250 M2 POR USO.	3 CAJON/AULA	AULA
		MAS DE 251 M2 POR USO.	5 CAJON/AULA	AULA
2.27 INSTALACIONES RELIGIOSAS.	TEMPLOS Y LUGARES DE CULTO, CONVENTOS Y EDIFICACIONES PARA LA PRACTICA Y/O ENSEÑANZA RELIGIOSA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/M2	USO
2.28 CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS.	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOQUINEMAS, Y SALAS DE COM.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.10 CAJON/BUTACA	BUTACA
		BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, PROYECTORAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MÚLTIPLES.	HASTA 200 M2 POR USO.	1 CAJON/M2
2.29 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		SOLONES, BELLANES, DOMINOS, JUEGOS Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL.	HASTA 200 M2 POR USO.	1 CAJON/120M2
	GIMNASIOS EN GENERAL.	DE 251 A 1000 M2 POR USO.	1 CAJON/M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		DE 1001 A 5000 M2 POR USO.	1 CAJON/M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		MAS DE 5001 M2 POR USO.	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/120M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		DE 251 A 1000 M2 POR USO.	1 CAJON/M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		DE 1001 A 5000 M2 POR USO.	1 CAJON/M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	MAS DE 5001 M2 POR USO.	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO	
	CANCHAS CUBIERTAS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.10 CAJON/BUTACA	BUTACA
CANCHAS DESCUBIERTAS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.10 CAJON/BUTACA	BUTACA	
2.30 INSTALACIONES PARA DEPORTES DE EXHIBICION AL AIRE LIBRE.	ESTADIOS, HIPODROMOS, BALNEODROMOS, AUTOODROMOS, VELOCODROMOS, PLAZAS DE TOROS, LIMESOS CHARROS, PISTAS PARA MOTOCICLISMO Y ACTIVIDADES ACUATICAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.20 CAJON/BUTACA	BUTACA
2.31 CLUBS E INSTALACIONES CAMPESTRES.	CLUBES CAMPESTRES, CAMPOS DE TIRO, CAMPAMENTOS, PARADERO DE REMOLQUES, CLUBES HIPICOS Y DE GOLF.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.20 CAJON/SOCIO	SOCIO
2.32 PARQUES Y JARDINES.	PLAZAS, JARDINES BOTANICOS, JUEGOS INFANTILES, PANGUES Y JARDINES EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.33 INSTALACIONES HOTELERAS.	HOTELES, MOTELES, CASAS DE HUÉSPEDES, BUNGALOWS Y PODADAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/CUARTO	CUARTO
2.34 ASISTENCIALES.	ORFANATORIOS, ASES DE ANCIANOS E INDOGENES, ALBERQUES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.10 CAJON/HUESPED	HUESPED
	CASAS DE CURA, ESTANCIA INFANTIL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.10 CAJON/HUESPED	HUESPED
	CENTRO DE INTEGRACION JUVENIL	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.05 CAJON/HUESPED	HUESPED
	ASOCIACIONES CIVILES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/SOCIO	SOCIO
2.35 INSTALACIONES PARA LA SEGURIDAD PUBLICA Y PROCURACION DE JUSTICIA.	ESTACIONES DE BOMBEROS Y AMBULANCIAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.10 CAJON/BOM.	BOMBERO
	CASERIOS Y COMANDANCIAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.20 CAJON/POLICIA	POLICIA
	DELEGACIONES, CUARTELES DE POLICIA Y/O TRANSITO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.20 CAJON/POLICIA	POLICIA
	CENTROS PENITENCIARIOS Y DE READAPTACION SOCIAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/05	OFICINAS
	CENTROS DE JUSTICIA, JUEGADOS Y CORTES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/20M2	1 CAJON/20M2
2.36 DEFENSA.	ZONAS E INSTALACIONES MILITARES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/05M2	OFICINA
	ZONA DE PRACTICAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ENCUARTELAMIENTO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	EDUCACION MILITAR.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.37 FUNERARIAS Y VELATORIOS.	FUNERARIAS Y VELATORIOS.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/05M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/20M2	DE ATEN. AL PUBLICO
2.38 CEMENTERIOS.	PANTEONES, CEMENTERIOS, MAUSOLEOS Y CREMATORIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.05 CAJON/FOSA	FOSA
2.39 ESTACIONAMIENTOS.	VERTICALES, HORIZONTALES Y PENSONES.	HASTA 50 CAJONES.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
		DE 51 A 100 CAJONES.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
		MAS DE 101 CAJONES.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.40 TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	TERMINALES DE PASAJEROS URBANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	TERMINALES DE PASAJEROS FORANEOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	2 CAJON/ANDEN	ANDEN
	TERMINALES DE CARGA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	0.20 CAJON/ANDEN	ANDEN
	ENTOS O BASES DE TAXI.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ENTOS O BASES DE CARGA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.41 COMUNICACIONES.	OFICINAS, AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS, MENSAJERIA, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
		HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/05M2	DE ATENCION AL PUBLICO
		MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/40M2	DE ATENCION AL PUBLICO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	
2.42	INSTALACIONES PARA LA COMPRA-VENTA DE MATERIALES DE DERECHO	COMPRAVENTA, RECOLECCION, PREPARACION Y SELECCION DE FIERRO VIEJO (CHATARRA), METALES NO FERROSOS, MATERIALES DE DEMOLICION, PAPEL, CARTON, TRAPO, VIDRIO Y OTROS DERECHOS INDUSTRIALES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	10% DE LA SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE OCUPADA
ACTIVIDADES SECUNDARIAS:					
3.1	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	MANUFACTURA DE LA CARNE, CONSERVACION Y EMPACADO DE CARNE FRESCA DE CERDO, VACA, OVEJA, CABRA, CABALLO, CONEJO, ETC.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		PREPARACION DE CONSERVAS Y EMBUTIDOS DE CARNE OPERACIONES DE CONSERVACION TALES COMO: CURADO AHUMADO Y SALADO ENTRE OTROS.	HASTA 300 M2 POR USO. DE 301 A 1000 M2 POR USO. MAS DE 1001 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA DE PESCADOS Y MARIPOSES, PREPARACION, CONSERVACION, EMPACADO, CONSERVACION Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARIPOSES, CONSERVACION DE PESCADOS Y MARIPOSES MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO.	HASTA 400 M2 POR USO. DE 401 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA DE PRODUCTOS LACTEOS, ENVASADO, PASTEURIZACION, HOMOGENEIZACION, DESHIDRATACION, FABRICACION DE LECHE CONDENSADA, EVAPORADA Y EN POLVO.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA DE CONSERVAS ALIMENTICIAS DE FRUTAS Y LEGUMBRES, PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO, DESHIDRATACION DE FRUTAS, LEGUMBRES, JUDIAS, SOPAS, QUESOS, SALSAS Y CONCENTRADOS (CALDOS).	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		PRODUCCION DE MERMELADAS Y FRUTAS EN CONSERVA	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA DE PRODUCTOS DE MAIZ Y TRIGO, ELABORACION DE PRODUCTOS DE MAIZ Y DE TRIGO.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MOLINOS DE SEMILLAS, CHILES Y GRANOS	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA DE EMBOTELLADORA DE BEBIDAS, PRODUCCION DE BEBIDAS DESTILADAS DE AGAVES, CAÑA, FRUTAS, GRANOS, CONCENTRADOS Y JARABES.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		ELABORACION DE FULGUE, SIDRA, ROMPOPE Y OTROS LICORES DE HERBAS, FRUTAS Y CEREALES, DESTILACION DE ALCOHOL, ETILICO, CERVEZA, MALTA, AGUAS MINERALES, PURIFICADAS Y REFRESCOS.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		FABRICA DE HIELO	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS
		MANUFACTURA TRANSFORMADORA DE TABACO, TODO LO RELACIONADO A LA PRODUCCION DE CIGARRILLOS, PURCOS, RAPE, TABACO PARA MASCAR Y PARA PIPA.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
3.2	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE MADERA, PALMA, MIMBRE Y CORCHO.	FABRICACION DE TRUPLAY, FIBRACEL Y TABLEROS AGLUTINADOS, PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y MARINA, DE MADERA, PRODUCTOS DE MADERA PARA LA CONSTRUCCION, CASAS DE MADERA, MUEBLES DE MADERA, SIMBRES, RATTAN, BAMBU Y MIXTOS, ENVASES DE MADERA Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL, ATALDES, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
3.3	MANUFACTURERA DE LA CELULOSA, PAPEL Y SUS PRODUCTOS.	FABRICACION DE TODO TIPO DE CELULOSA, PASTA MECANICA DE MADERA, PAPEL, CARTON, CARTONCILLO Y CARTULINA.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		IMPRESION DE PERIODICOS, LIBROS, REVISTAS Y SIMILARES, BILLETES DE LOTERIA, TIMBRES Y FOLLETOS.	HASTA 800 M2 POR USO. MAS DE 801 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		PRODUCCION ARTESANAL DE PINATAS, PAPEL MATE, FLORES, ENCLAVADURAS, FOTOGRAFADO Y FABRICACION DE CLICHES Y SIMILARES.	HASTA 120 M2 POR USO. DE 121 A 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
3.4	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.	FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERROZAS Y NO FERROZAS, ESTRUCTURAS METALICAS, TANQUES Y CALDERAS INDUSTRIALES.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		TRABAJO DE HERRERIA, MUEBLES METALICOS, ATALDES, ELABORACION DE PRODUCTOS METALICOS.	HASTA 250 M2 POR USO. DE 251 A 1000 M2 POR USO. MAS DE 1001 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL CON MOTOR.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL SIN MOTOR.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS
		FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO, ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION MEDICO Y AUTOMOTIVE.	HASTA 800 M2 POR USO. DE 801 A 1500 M2 POR USO. MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2 1 CAJON/125 M2	CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS CONSTRUIDOS

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
3.5 MANUFACTURERA A BASE DE MINERALES NO METALICOS.	ELABORACION DE ALFARERIA, CERAMICA, MUEBLES Y MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION A BASE DE ARCILLA, FABRICACION Y PRODUCTOS DE VIDRIO.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 251 A 1000 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	ELABORACION DE CEMENTO, CAL, YESO Y OTROS PRODUCTOS A BASE DE MINERALES NO METALICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
3.6 MANUFACTURERA METALICA BASICA.	FUNDICION PRIMARIA DEL HIERRO, ACERO Y METALES NO FERROZOS.	HASTA 600 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 601 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
3.7 MANUFACTURERA DE SUSTANCIAS QUIMICAS, PRODUCTOS DERIVADOS DEL PETROLEO Y DEL CARBON.	PRODUCCION DE PETROQUIMICOS BASICOS, SUSTANCIAS QUIMICAS BASICAS, FERTILIZANTES, INSECTICIDAS Y PLAGUICIDAS, FIBRAS ARTIFICIALES Y/O SINTETICAS, PRODUCTOS FARMACEUTICOS, PINTURAS, BARNICES, LACAS Y SIMILARES, JABONES, DETERGENTES, DENTRIFICOS, PERFUMES, COSMETICOS Y SIMILARES, IMPERMEABILIZANTES, ADHESIVOS, REFINACION DE PETROLEO, PRODUCTOS DERIVADOS DEL CARBON MINERAL, PRODUCTOS DE HULE, LAMINADOS, PLASTICOS, ENVASES Y PRODUCTOS DE PLASTICO EN GENERAL.	HASTA 600 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 601 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
3.8 MANUFACTURERA DE TEXTILES, PRENDAS DE VESTIR Y COLCHONES.	PRODUCCION DE FIBRAS E HILADOS DE HENEQUEN, HILADO Y TEJIDO DE DIXLES DE PALMA, ACONDICIONAMIENTO DE CERDAS Y CRINES DE ANIMALES, CORDELERA DE FIBRAS DURAS, NATURALES Y SINTETICAS, DESPEPITE Y EMPAQUE DE ALGODÓN, LANA Y DE FIBRAS ARTIFICIALES O SINTETICAS, HILOS Y ESTAMBRES DE TODO TIPO, ASI COMO TEJIDOS.	HASTA 600 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 601 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	FABRICACION DE ALFOMBRAS Y TAPETES DE FIBRAS DURAS, ACABADO DE TELAS, PRODUCCION DE ALGODÓN ABSORBENTE, VENDAS, GASAS, TELA ADHESIVA, PAÑALES DESECHABLES, TODO LO REFERENTE A BLANCOS, MEDIAS, SWEETERS, ROPA INTERIOR Y EXTERIOR, YA SEA DE TELA, PIEL, NATURAL O SINTETICA, SOMBREROS, GORRAS, GUANTES, CORBATAS, COLCHONES, COLCHONETAS Y BOX SPRINGS.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 251 A 600 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 601 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS		
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
3.9 MANUFACTURERA DEL CUERO Y DEL CALZADO.	PREPARACION Y CURTIDO DE PIELS, FABRICACION DE ARTICULOS DE PIEL NATURAL, REGENERADA O ARTIFICIAL, CALZADO DE TELA CON SUELA DE HULE O SINTETICA.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 251 A 1000 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1001 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
3.10 OTRAS MANUFACTURERAS.	PRODUCCION DE ARTICULOS DE JOYERIA, ORFEBRERIA, ARTICULOS Y UTILIDADES ESCOLARES Y PARA OFICINAS, APARATOS MUSICALES Y DEPORTIVOS, PRODUCCION DE ESCOBAS, CEPILLOS Y SIMILARES.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 251 A 1000 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1001 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:				
4.1 EXTRACCION DE MINERALES METALICOS.	EXTRACCION Y LIMPIEZA DE MINERALES CON ALTO CONTENIDO DE ALUMINO, ANTIMONIO, ARSENICO, BARIO, BISMUTO, CADMIO, CALCIO, COBRE, CROMO, ESTAÑO, IRIDIO, MANGANESO, MERCURIO, NIQUEL, ORO, PLATA, PLOMO, POTASIO, SODIO Y ZINC.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	EXTRACCION DE CARBON MINERAL, URANIO, MERCURIO, PLATA Y PLATINO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
4.2 EXTRACCION DE MINERALES NO METALICOS.	EXTRACCION DE CANTERA, MARMO, ARENA, GRAVA, TEZONTLE, TEPETATE, FELDESPATO, CAQUIN, ARCILLAS, REFRACTARIAS, BARRO, SILICE, CUARZO, PERDERNAL, ASBESTO Y MICA ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
4.3 AGRICULTURA.	CULTIVO DE CEREALES (MAIZ, TRIGO, SORGO, ARROZ, ETC), LEGUMBRES, RAICES, FECLIENTAS, HORTALIZAS, LEGUMINOSAS, CAFÉ, CABA DE AZUCAR, ALGODÓN, TABACO, AGAVES ALCOHOLEROS (MAGUEY), AGAVES DE FIBRAS (DIXLES), GIRASOL, CARTAMO, OTRAS OLEAGINOSAS, ARBOLES FRUTALES, FLORES, VIVEROS, CAMPOS EXPERIMENTALES E INVERNADEROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ACTIVIDADES GANADERAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA AGRICULTURA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
4.4 GANADERIA.	CRIA Y EXPLOTACION DE GANADO BOVINO, OVINO, EQUINO, CAPRINO, PORCINO, AVICULTURA, APICULTURA Y CUNICULTURA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	CRIA Y RECOLECCION DE OTRAS ESPECIES DE ANIMALES, LOS DESTINADOS A LABORATORIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ACTIVIDADES AGRICOLAS Y FORESTALES QUE SE REALIZAN DE MANERA CONCORDANTE A LA GANADERIA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.5 ESPECIES NO INCLUIDAS EN EL INCISO ANTERIOR.	CONFORMADO POR LOS ANIMALES NO ALIMENTICIOS (CRIA DE PERROS Y SUS CENTROS DE ADESTRAMIENTO, AVES DE ORNATO, GATOS, REPTILES, ETC.)	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ZOOLOGICOS Y ACUARIOS.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/120M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/120M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	SANTUARIOS DE VIDA SILVESTRE.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.6 SILVICULTURA.	PLANTACION Y CUIDADO DE ARBOLES PARA LA PRODUCCION DE MADERA, CUIDADO Y CONSERVACION DE AREAS FORESTALES, EXPLOTACION DE VIVEROS FORESTALES, DESDE SIEMBRA, DESARROLLO Y PREPARACION.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	CORTE DE MADERA, PRODUCCION DE TRONCOS DEBASTADOS Y DESCORTEZADOS: ASI COMO LA RECOLECCION DE PRODUCTOS FORESTALES EN GENERAL Y LAS AREAS DE PRESERVACION DEL MEDIO NATURAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.7 SERVICIOS DE APOYO A LA AGRICULTURA, GANADERIA Y SILVICULTURA.	SERVICIOS PRESTADOS POR ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS TALES COMO: FUMIGACION, FERTILIZACION, SERVICIOS PRE-AGRICOLAS DE RASTREO, BARBECHO, BUBSOLEO, DESMONTE, COSECHA Y RECOLECCION, DISTRIBUCION DE AGUA PARA RIEGO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	CLINICAS VETERINARIAS Y DESPACHOS DE AGRONOMA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/50M2	DE ATEN. AL PUBLICO
4.8 PESCA.	CAPTURA DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES COMERCIALES, DEPORTIVOS O DE ALTOCONSUMO, EN ESTEROS, LAGOS, LAGUNAS, PRESAS, RIOS Y BORDOS, ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ACUICULTURA PARA ESPECIES DE AGUA DULCE, CRIADEROS DE PECES Y RANAS ENTRE OTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA

INFRAESTRUCTURA:				
5.1 CAPTACION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	CAPTACION (ENQUE, PRESAS, REPRESAS, CANALES, ANQUEOS Y RIOS), TRATAMIENTO, CONDUCCION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	OPERACION DE PLANTAS POTABILIZADORAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
5.2 INSTALACIONES DE ANTENAS DE COMUNICACION	TORRES Y MASTILES EN PATIO MAXIMO 45 MTS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1/ CONTENEDOR	CONTENEDOR
	TORRES Y MASTILES EN PATIO MAYORES A 45 MTS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	TORRES Y MASTILES MAX 20 M EN AZOTEBAS HASTA 4 NIV.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	TORRES Y MASTILES MAX 15 M EN AZOTEBAS MAS DE 4 NIV.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
5.3 INSTALACIONES EN GENERAL.	PLANTAS, ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS, LAGUNAS DE OXIDACION, DE CONTROL Y DE RESULACION.	CUALQUIER SUPERFICIE	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	ZONAS DE TRANSFERENCIA DE BASURA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	RELLENOS SANITARIOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE

* Adicional al área de carga y descarga ó de reparación.

* Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

6.1.9 Normas para usos industriales

- Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y/o contaminación, deberá localizarse en zonas o corredores industriales diseñados para este fin. Deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para cada predio industrial, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas ecológicas que no deberá ser menor de 25 m todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar

bardeada. En la franja de aislamiento no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo, ecológico o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas personas.

- Para conjuntos urbanos, parques o condominios industriales, se deberá contar con una franja de amortiguamiento perimetral de 50 m dentro del desarrollo.
- En caso de productos altamente inflamables, explosivos, y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados o distribuidos, se deberán prever reservas territoriales en las instalaciones de sus plantas para alojar un máximo crecimiento según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.
- En el caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales para el ser humano, prohibidas para instalarse en los interiores de los centros de población, deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 m de cualquier uso urbano así como:
 - No podrá ser menor a 1,000 m de una vía de ferrocarril de paso.
 - No podrá ser menor 500 m de una carretera de transporte continuo de paso

En el caso de plantas de recibo y/o distribución de energéticos del petróleo, las distancias de aislamiento mínimo para el resguardo del desarrollo urbano serán:

- De 50 a 500 m. En áreas de recibo y de operación (líquidos y gases) poliducto, auto tanques (auto transporte) y carros tanques (ferrocarril).
- De 35 a 150 m. En llenaderas de tambores con almacenamiento de hasta 10,000 barriles
- De 35 m para estacionamiento de auto tanques.
- En el caso de plantas de almacenamiento derivados del petróleo, entre 100 y 30,000 barriles, distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos, entre 75 y 400 m.
- Se respetará un radio mínimo de 15 m desde el eje de cada bomba de expendio de gasolina hacia el uso urbano.
- La distancia mínima entre depósitos subterráneos de combustible a una vía férrea, ducto de derivados del petróleo o línea de transmisión de alta tensión de energía eléctrica, será de 30 m.
- Las centrales núcleo eléctricas, plantas de productos nucleares o extremadamente tóxico, o depósitos de desechos nucleares o letales, deberán instalarse con apego estricto a los resultados de los análisis de impacto ambiental, y las especificaciones y normas de los organismos responsables.

6.1.10 Preservación de derechos de vía

Tabla 28. Restricciones federales y estatales.

CATALOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
01 Carretera	CA	Ley de Vías Federales de Comunicación. Libro V del Código Administrativo del Estado de México.	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota a) 20 m a cada lado del eje del camino Nota b) Se adicionarán 10 m a cada lado de la amplitud del derecho de vía federal, solo en casos especiales.
02 Vialidad Primaria	VP	Libro V del Código Administrativo del Estado de México.	Variable según las necesidades de la vialidad. Se reporta el ancho total.
03 Vía Férrea	FC	Ley de Vías Federales de Comunicación.	Variable. Simétrico Mínimo de 40 m total Nota a) 20 m a cada lado del eje de la vía.
04 Ductos Petroquímicos	DP	Reglamento de los trabajos petroleros	Simétrico total 4" a 8" - 14 m. 10" a 18" - 18 m. 20" a 35" - 20 m. 36" a más - 36 m. Nota: la mitad del total reportado a partir del eje. Franja de protección ecológica.
05 Ríos y Arroyos	RI	Ley Federal de Aguas	10 m o 5 m Simétrico, parcial Nota: a cada lado del cauce.

CATALOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
Lagunas y lagos	LA		10 m a partir del nivel de aguas de las crecientes máximas ordinarias.
06 Canales y acueductos	C	Ley Federal de Aguas	Total. Nota: la mitad del total reportado a partir del eje. 10 m a partir del nivel de aguas máximo extraordinario.
Presas	PR		
07 y 08 Red primaria de agua potable y alcantarillado.	AP AL		Se utiliza el derecho de vía establecido por otras infraestructuras como los casos de vialidad y líneas eléctricas.
09 Líneas eléctricas	LE	Normas técnicas para instalaciones eléctricas	Variable de acuerdo al voltaje de la línea. Simétrico, asimétrico. Totales: 17 m. 25 m. 30 m. 46 m.
85 kv 230 kv 400 kv			
010 Refinería y depósito de combustibles	RE	Reglamento de la Ley reglamentaria del artículo 27 constitucional en el ramo del petróleo, para distribución de gas licuado.	
011 Zonas arqueológicas y monumentos históricos.	ZA MH	Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos.	Variable de acuerdo al área de influencia o la zona de monumento.
012 Aeropuerto	AE	Ley de Vías Generales de Comunicación	Restricción en la altura de las construcciones. Variable según la distancia que se guarde con respecto al umbral de la pista. La máxima restricción de altura es de 145 m y la mínima de 45 mts.
013 Parque Nacional	PN	Reglamento de parques nacionales e internacionales.	Se limitará la construcción de obras que de alguna forma ocasionan desequilibrios en ecosistemas que presentan un parque.
014 Distrito Ecológico Preservación ecológica	DE PE	Libro V del Código Administrativo del Estado de México.	Variable Su naturaleza se describe en instructivo específico.

Fuente: Instructivo de Interpretación. Catálogo de Restricciones Federales y Estatales. GEM.

Superficie mínima de amortiguamiento para los siguientes usos

- 50.m. para cualquier ducto de petróleo o sus derivados.
- 25.m. para zonas industriales catalogadas como pesadas o semipesadas, o zonas de almacenaje a gran escala de bajo riesgo.
- 50.m. para zonas industriales o almacenamiento de alto riesgo.
- 10.m. para zonas industriales ligeras y/o medianas.
- 30.m. para talleres de reparación de maquinaria o transporte pesado.

6.2 INSTRUMENTOS

6.2.1 Instrumentos de Regulación

Esta vertiente de instrumentación establece un marco de referencia normativo para orientar las acciones de todos los agentes que participan en el desarrollo urbano. Comprende, básicamente, al marco jurídico de leyes, reglamentos y normas; al sistema de planes urbanos; y a los mecanismos de vigilancia del cumplimiento de la normatividad.

Marco jurídico-administrativo.

- **Simplificación de Trámites.**

Implementar un sistema de reingeniería en la administración municipal con la finalidad de simplificar trámites y procedimientos, mediante la revisión y adecuación de reglamentos y demás disposiciones jurídico administrativas que regulan la prestación de los servicios. Lo anterior con la finalidad de emitir de manera ágil las licencias, permisos, autorizaciones y dictámenes, así como ofrecer servicios de calidad al público usuario.

Sistema de planes. **Formulación de planes de centros de población o parciales.**

Promover la realización de planes de centros de población y parciales en aquellas zonas, que por su dinámica de población o estrategia territorial requieren contar con un marco normativo urbano detallado, debiendo ser congruentes con las disposiciones del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

 Actualización permanente de información para la evaluación del plan.

Implementar un sistema automatizado para el registro de las autorizaciones otorgadas de: uso y división del suelo; apertura de vías públicas; licencias de construcción; autorizaciones de explotación de bancos de materiales, además de las obras que se realicen en el municipio con la finalidad de mantener permanentemente actualizada la información contenida en el plan municipal de desarrollo urbano y facilitar las evaluaciones correspondientes.

Vigilancia. **Comité Municipal de Prevención y Control del Crecimiento Urbano**

Para coadyuvar con la autoridad estatal en la vigilancia de los ordenamientos jurídicos y los planes de desarrollo urbano, se deberá fortalecer a estos comités y definir anualmente un programa de trabajo donde se incluyan entre otras las siguientes actividades:

- Facilitar los mecanismos de denuncia y participación ciudadana en la gestión urbana;
- Informar de los avances del Programa de Regularización de la Tenencia de la Tierra que llevan a cabo las diferentes instancias de los gobiernos federal, estatal y municipal;
- Aplicar rigurosamente las sanciones, derivadas de ilícitos por fraccionamientos clandestinos o cambios de uso del suelo, previstos en el Código Penal.

6.2.2 Instrumentos de Fomento

Esta vertiente de instrumentación se refiere a acciones directas, realizadas por el gobierno municipal, fundamentalmente en relación con la gestión del suelo y con la realización de obras públicas.

En los capítulos de Políticas, de Estrategias y, particularmente en el de Catalogo de Proyectos, Obras y Acciones, se detallan las acciones directas que es necesario realizar para impulsar un desarrollo urbano socialmente incluyente, económicamente eficaz, y ambientalmente sustentable en el Municipio.

Suelo **Dictaminación de predios urbanos mayores a 6,000 metros cuadrados con un enfoque integral.**

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda, integrada por representantes de los organismos auxiliares y autoridades participantes, tanto estatales como municipales, emitirá Constancias de Viabilidad con la finalidad de dar una respuesta de aprovechamiento sobre un predio o proyecto determinado.

 Derecho de preferencia para adquirir predios por parte de las autoridades estatales o municipales.

El gobierno estatal o el gobierno municipal notificarán a la Dirección del Registro Público de la Propiedad, los requerimientos de suelo que pretenden adquirir, para atender a una necesidad de orden público. Para hacer efectivo este derecho, se deben reforzar los mecanismos previstos en la ley, en particular modernizar las oficinas de donde se llevan a cabo la funciones del registro público de la propiedad y vincularlas con el Registro Estatal de Desarrollo Urbano.

Ello asegurará que los propietarios o, en su caso, las autoridades administrativas y los jueces, notifiquen a los gobiernos estatal y municipales las determinaciones de enajenar tierras, especificando sus características y condiciones, en particular montos de las operaciones y limitaciones de cualquier índole a los derechos de propiedad, a efecto de que los interesados (autoridades estatales o municipales), puedan ejercer en forma ágil el derecho de preferencia.

Obras públicas. **Constitución de la Agencia de Desarrollo Hábitat.**

Con el apoyo de la Secretaría de Desarrollo Social, se promoverá la constitución de la Agencia de Desarrollo Hábitat con la finalidad de mejorar el desarrollo de las comunidades y de la instancia que se propone para generarlos e impulsarlos.

El objetivo de la agencia es promover y coordinar proyectos estratégicos para el desarrollo de la ciudad mediante formas de asociación pública-privada, conjuntando aportaciones e inversiones de la población, de empresarios, inversionistas a los proyectos hábitat

.Programa de obras publicas municipal.

El programa anual deberá basarse en el Catalogo de Proyectos, Obras y Acciones previsto en este plan. Lo anterior con la finalidad de dar solución a los problemas prioritarios y lograr avanzar en el ordenamiento territorial.

La gestión para la construcción de la obra pública adquiere una singular relevancia para la concreción de la planeación urbana. En este sentido, es necesario hacer más eficiente la forma y mecanismos para ejecutar la obra pública, elevando la calidad en sus fases de gestión, construcción, control y pago.

El primer paso lo constituye la obtención de los recursos financieros para su ejecución, para lo cual se deberá implementar un programa de reingeniería administrativa para actualizar los procedimientos de gestión y asignación de recursos, lo que implica desde explorar nuevas vías de acceso a los créditos disponibles, inclusive internacionales, hasta la gestión de mayores aportaciones federales y estatales en términos de presupuesto.

Los gobiernos: estatal y municipales generalmente recurren a la licitación de la obra pública para su ejecución por particulares. Al respecto, es necesario reingenierizar los procedimientos administrativos con el fin de hacer más eficiente y transparente la ejecución, el seguimiento, la supervisión y finiquito de la obra pública.

La otra vertiente a la que se puede recurrir consiste en la concesión de la obra pública a particulares, que implica una retribución y derechos de explotación por el concesionario. Este esquema, normalmente utilizado para la construcción de carreteras, puede ampliarse a otro tipo de obras, como pudieran ser los equipamientos urbanos, entre otros.

Prestación de servicios públicos

La prestación de servicios básicos es responsabilidad de los municipios, con cargo a los impuestos a la propiedad y los derechos específicos que la legislación contempla. Los municipios pueden asociarse para la prestación de esos servicios cuando se rebasen las circunscripciones municipales, beneficiándose así de economías de escala y de aglomeración, siempre y cuando se cuente con la aprobación de la Legislatura del Estado, según lo prevé el artículo 115 de la Constitución General de la Republica. Pueden también concesionarlos, cuando se cuente con empresas especializadas que aseguren una prestación equitativa y más económica de los servicios.

De manera adicional, se hace necesario intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas locales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los municipios para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria y con ello mejorar y hacer más eficiente la prestación de los servicios urbanos.

Vivienda.

.Convenio de coordinación para el desarrollo de la vivienda y del suelo ("CODEVISU").

La Comisión Estatal de Desarrollo Urbano y Vivienda es el mecanismo de coordinación para la instrumentación, seguimiento y evaluación de los compromisos y acciones establecidos en el "CODEVISU": El ayuntamiento mediante convenio de adhesión podrá incorporarse al convenio para llevar a cabo los programas y acciones de vivienda y la incorporación de suelo habitacional, que se realizarán con recursos federales, de acuerdo con la disponibilidad presupuestal y sujetándose, en su caso, a las reglas de operación aplicables.

6.2.3 Instrumentos de Organización y Participación

La participación del Gobierno como constructor de obras, es cada vez menor, asumiendo un papel de regulador y de orientador del desarrollo urbano. En este sentido, la participación de los sectores social y privado es fundamental para lograr los objetivos propuestos en materia de desarrollo urbano sustentable, apoyada por la creación de instrumentos específicos que permitan la realización de proyectos urbanos y de vivienda.

En este marco, el propósito de hacer más eficiente la gestión y administración urbana implica, por una parte, continuar y ampliar los alcances de las acciones de modernización y simplificación administrativa; y por otra, promover la capacitación tanto de funcionarios públicos como de los profesionales relacionados con la planeación y la gestión urbana.

Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda municipal.

Se debe impulsar la creación del organismo auxiliar municipal, que promueva en forma integral, entre otros, programas de suelo y vivienda orientados a los grupos de más bajos recursos; y que fomenten la saturación y el reciclamiento de áreas urbanas, posibilitando el incremento de densidades en áreas cuya aptitud y disponibilidad de infraestructura lo permitan.

Acuerdos de coordinación entre órdenes de gobierno

Se deberá avanzar en la coordinación entre los órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal:

Con las Autoridades Federales:

- Apoyar el desarrollo institucional de los gobiernos locales y fortalecer su capacidad de recaudación.
- Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales, con el fin de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.

Con las Autoridades Estatales:

- Coordinar y aplicar los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.
- Celebrar convenios para el desarrollo de programas congruentes con los planes Estatal y Regionales de Desarrollo Urbano.

Acciones del propio Gobierno Municipal:

- Privilegiar, a través del pago diferencial de derechos, la asignación de créditos de vivienda a derechohabientes que tengan fuentes de trabajo en la entidad.
- Formular programas municipales de desarrollo urbano, sectoriales o territoriales, derivados del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.
- Crear una cartera de proyectos ejecutivos sectoriales.
- Mantener un seguimiento constante de los procesos de poblamiento, así como de las acciones programadas.
- Controlar el poblamiento en zonas de preservación ecológica y de alta producción agrícola y forestal.
- Constituir reservas territoriales estratégicas en el municipio.
- Fomentar una cultura del desarrollo urbano que permita crear conciencia ciudadana en torno al conocimiento y respeto de la normatividad y valores urbanos.

La Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Administrativo Estatal, contemplan la posibilidad y la conveniencia de que los municipios se coordinen para aprovechar sus oportunidades y atender sus problemas urbanos, particularmente en el caso de las conurbaciones. Asimismo, resulta necesaria la coordinación con las autoridades del gobierno del Estado.

Instrumentos de coordinación entre los municipios de la región y el Gobierno Estatal.

- a). Para la observancia de políticas y ejecución de obras establecidos en los planes estatal y regional, en su caso.

Se propone utilizar el mecanismo de la asociación intermunicipal para conjuntar estrategias, unificar esfuerzos y coordinar recursos para la construcción de vías de comunicación regional, transporte y equipamiento urbano-regional particularmente en materia de educación, salud, abasto y deportes.

- b). Coordinación entre la Tesorería o la oficina de Desarrollo Económico Municipal y la Oficina de Desarrollo Urbano municipal.

Con la finalidad de que el aprovechamiento del suelo en predios edificados se realice de conformidad con la regulación y previsiones del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, se adicionará al Bando Municipal la obligación de exigir, como requisito, la Cedula Informativa de Zonificación, para el otorgamiento de la Licencia de Funcionamiento, por parte de la Tesorería y/o de la Oficina de Desarrollo Económico.

Dicha constancia será proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal al interesado, de conformidad con las disposiciones de la zonificación de usos del suelo y normas técnicas del presente Plan.

Concertación con el sector social y privado

La legislación en materia de planeación y de asentamientos humanos contempla la participación social como elemento indispensable en la formulación y operación de planes y programas. Ello implica el establecimiento de lineamientos e instrumentos que permitan hacer efectiva la incorporación de la ciudadanía a estos procesos.

Al efecto se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana:

- Llevar a cabo un amplio programa de difusión de los planes de desarrollo urbano a través de medios masivos y por medio del mobiliario urbano. Esta difusión debe incluir no solo los nuevos planes o programas, sino también los avances, modificaciones o ampliaciones que se den a los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano.
- Contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general, lo que permitirá un seguimiento y evaluación, tanto de los planes y programas, como de los proyectos específicos que estos definan.
- Formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano de su municipio y/o centros de población.
- En los municipios donde se asientan grupos étnicos, respetar y estimular sus formas de organización y participación, para que los ciudadanos participen en la conducción del desarrollo urbano de sus centros de población.

Convenios de asociación y concesiones

Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, mediante el diseño de esquemas que propicien su rentabilidad, pero fundamentalmente su calidad y precios accesibles a los grupos mayoritarios.

La concesión es un acto jurídico mediante el cual el ayuntamiento transfiere a una persona física o moral el derecho y la responsabilidad de prestar un servicio público. Según la legislación vigente, las concesiones para la prestación de servicios básicos, deben establecer el objeto de la concesión, su duración, las causas de su caducidad y de pérdida, los impuestos, productos y derechos que se deriven de ella y la forma en que los ayuntamientos las supervisarán. Los convenios de concesión deben dar cumplimiento a la normatividad legal aplicable.

Un tema de la mayor importancia, en relación con la concesión de los servicios públicos a los particulares, es el riesgo de que se administren con un exclusivo espíritu de lucro y pierdan su objeto público y su sentido social, para lo cual los términos de las concesiones deberán ser cuidadosamente revisados. A efecto de lo anterior se deberá:

- Recurrir a empresas especializadas, que podrán integrarse al sistema de fideicomisos propuesto para la administración de los desarrollos integrales, lo que aseguraría al menos en una primera etapa, la prestación de los servicios con la eventual subvención de los desarrolladores.
- Intensificar los esfuerzos tendientes al saneamiento de las finanzas municipales, ejerciendo al máximo las nuevas capacidades que les han sido otorgadas a los ayuntamientos para administrar los impuestos a la propiedad inmobiliaria.
- Celebrar convenios de asociación municipal y de concesión para la prestación de los servicios públicos para nuevos desarrollos, como los contemplados en los municipios metropolitanos. Los convenios de asociación municipal serán sancionados, en una primera instancia, por los correspondientes cabildos y aprobados en definitiva por la Legislatura del Estado.
- Certificar el costo de la prestación de los servicios, determinar las fuentes de recursos a aplicar y asegurar que la vigencia de los convenios no exceda los periodos legales de los ayuntamientos en funciones que se asocian.
- **Convenios del Ayuntamiento con el Gobierno del Estado para la coordinación de programas específicos.**

a. Regularización de lotificación no autorizada.

Este convenio tiene como propósito que los costos financieros para la realización de las obras de urbanización y equipamiento faltantes en los asentamientos no autorizados de población de escasos recursos y marginados existentes en el municipio, se atiendan con una mayor participación de las comunidades interesadas y se reduzca el plazo de atención a sus necesidades.

Se aplicará para aquellas áreas de ocupación de suelo privado o de origen social que apruebe previamente el Ayuntamiento, mediante acuerdo de Cabildo, y cuya comunidad, a través de sus representantes legalmente reconocidos, solicite incluirse dentro de modalidad de desarrollo y acepte llevar a cabo, hasta su terminación, las obras que establece el Código Administrativo del Estado de México para un conjunto urbano habitacional social progresivo así como los requisitos para regularizar su autorización.

b. Asociación en participación para el aprovechamiento de suelo privado en actividades recreativas dentro de Parques Ecoturísticos.

Se plantea la celebración de un convenio entre los ejidatarios y los gobiernos federal, estatal y municipal para llevar a cabo las obras que permitan el acceso a los predios y su habilitación como espacios recreativo-deportivo y cultural.

- **Convenios con el sector público para la realización de obras de urbanización y vivienda progresiva.**

Para atender la demanda de vivienda de bajos costos se propone firmar un convenio con la Secretaría de Desarrollo Social para ejecutar en el municipio el Programa "Tu Casa" que promueve dicha dependencia del Gobierno Federal.

Se trata de un programa mediante el cual las familias urbanas en pobreza extrema podrán contar con una vivienda de tipo progresivo con servicios básicos y que alienta la corresponsabilidad al combinar el esfuerzo propio de los beneficiarios por medio del ahorro familiar, con subsidios directos provenientes de fondos públicos.

Los gobiernos locales garantizarán que los impuestos, derechos y cobro de comisiones relacionados al desarrollo de las viviendas no recaigan en los costos del Programa y que estos trámites se realicen en el menor tiempo posible.

- **Convenios con la banca para la realización de proyectos de mejoramiento urbano.**

Se plantea la promoción y firma de convenios entre el Ayuntamiento, los representantes de comerciantes y prestadores de servicios e instituciones bancarias para llevar a cabo el proyecto y las obras de mejoramiento integral de las vialidades, espacios abiertos y construcciones.

Se propone que el Ayuntamiento formule el plan parcial de mejoramiento urbano y los proyectos ejecutivos y la banca proporcione los créditos para que lleven a cabo las obras de mejoramiento de las construcciones y

acondicionamiento de los espacios para contar con estacionamientos, áreas de carga y descarga, banquetas anchas y reforestación.

Desarrollo institucional

En el corto plazo se prevé la transferencia de funciones del Gobierno del Estado a los ayuntamientos conforme a las atribuciones que les confiere el artículo 115 constitucional. Para lograrlo, se llevarán a cabo acciones de capacitación y apoyo con el fin de promover la adecuación de estructuras que les permitan contar con la capacidad técnica para controlar y vigilar los usos del suelo y, en general, administrar el desarrollo urbano de sus territorios. Asimismo, se promoverá la constitución de organismos municipales con personalidad jurídica y autonomía financiera para la operación de los programas de desarrollo urbano, a través de diferentes figuras asociativas como fideicomisos, asociaciones en participación, o sociedades anónimas, a efecto de desarrollar las zonas estratégicas de los centros de población.

a) Instrumentos reglamentarios.

Con el fin de contar con una normatividad homogénea para todos los municipios además de simplificar el marco jurídico y facilitar su observancia, se propone la creación de un Reglamento de Urbanización y Edificación para el Estado de México que incluya también la regulación en materia de construcción de inmuebles en condominio.

Dicho reglamento se podrá reforzar con disposiciones complementarias y específicas para el Municipio dentro del Bando Municipal o un Reglamento Municipal de Normas Complementarias para la Construcción donde se particularice la regulación en materia de diseño urbano y vivienda así como edificación, conservación y rehabilitación de obras dentro del municipio.

Asimismo, se propone la formulación de un Reglamento de Imagen Urbana, para normar y preservar las características tradicionales del municipio o de aquellas zonas de valor histórico, cultural o artístico. (solo en municipios con estas características).

b) Propuesta de mejoramiento de la administración urbana.

Para cumplir con los propósitos de la administración urbana y efficientar el servicio al público, se propone actuar en tres vertientes:

- Crear y expedir un manual de procedimientos para el otorgamiento de las constancias, permisos y licencias municipales en materia de uso de suelo y construcción así como para realizar las acciones de control del crecimiento urbano a través de las labores de supervisión, inspecciones, garantías de audiencias y sus resolutivos.
- Asistencia a cursos de capacitación y actualización del personal técnico y administrativo con la finalidad de fomentar una cultura de calidad en la administración pública.
- Creación de un módulo de información, orientación y apoyo a los trámites de constancias, permisos y licencias en materia de desarrollo urbano. Este módulo podrá contar con un sistema de consulta electrónica del uso del suelo (planos de zonificación primaria y secundaria) y la situación de los trámites de autorización, que a su vez podrán incorporarse como páginas electrónicas en Internet.
- Realización de auditorías administrativas para analizar el cumplimiento de los procedimientos así como la veracidad de la información en los procedimientos de revisión y otorgamiento de constancias, licencias y permisos, así como los actos de supervisión e inspección.

c) Creación de la Comisión de Coordinación y Seguimiento de la Ejecución del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Esta comisión operará en coordinación con la Secretaría del Ayuntamiento y será responsable de estudiar y proponer las acciones y normas tendientes a organizar la actuación de las dependencias administrativas municipales en congruencia con las previsiones, instrumentos de regulación y programas del plan municipal de desarrollo urbano; de vigilar y evaluar la ejecución del plan o de sus programas y de reportar a los miembros del Ayuntamiento sobre los logros de la coordinación y a la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal el cumplimiento de objetivos, políticas y metas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

d) Instalación de oficinas municipales para trámites de desarrollo urbano y vivienda.

Con el afán de hacer más simples y ágiles los trámites y servicios al público usuario, es altamente recomendable establecer al interior del H. Ayuntamiento, ventanillas únicas para atender en un solo lugar y de manera expedita, trámites vinculados con el desarrollo urbano y vivienda, en la que se utilicen formatos tipo de licencias de alineamiento y número oficial, uso del suelo y construcción, y que se genere una licencia única aplicable a todas las viviendas de características similares que se vayan a construir en un solo conjunto habitacional. El símbolo distintivo de estas ventanillas únicas deberá ser contar con oficinas dignas, personal capacitado y una atención de calidad y calidez.

6.2.4 Instrumentos Fiscales y Financieros

La actual coyuntura de las finanzas públicas refleja, no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

Recaudación

Para poder llevar a cabo los diferentes programas que se derivan de este Plan, es necesario contar con un conjunto de fuentes de financiamiento que permitan reducir los rezagos en materia de desarrollo urbano, y realizar acciones para orientar el crecimiento urbano. Al efecto se deberá:

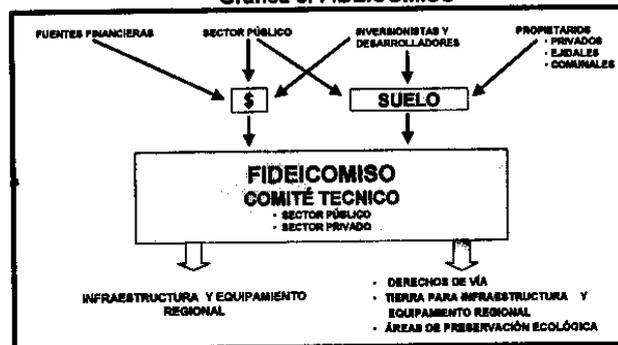
- Promover el incremento de las participaciones federales y estatales al municipio de manera que sean congruentes con el tamaño de su población, su importancia económica, y su papel como entidad receptora de flujos migratorios.
- Aumentar los ingresos municipales mediante la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales, la consolidación del sistema de impuestos prediales, y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Con base en un estudio de los beneficios e implicaciones generados por la obra pública y por los promotores de conjuntos urbanos, y un análisis de los sistemas de cooperación, colaboración y mejoras, crear los instrumentos que permitan que los beneficiarios de la plusvalía por la realización de obras públicas y de las obras realizadas por los desarrolladores contribuyan al financiamiento del desarrollo urbano, logrando una distribución más justa de los beneficios y costos. Esto implica consolidar una vinculación estrecha entre la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGEEM), y el catastro municipal.
- Explorar la posibilidad y conveniencia de utilizar instrumentos financieros como: la emisión de bonos financieros a largo plazo de los gobiernos estatal y federal, con garantía de rendimiento mínimo; la bursatilización de carteras, el manejo de acciones, venta de futuros en círculo cerrado de inversionistas o públicamente a través de la bolsa de valores, y el crédito directo internacional a mediano y largo plazo, éstos últimos con la garantía de la tierra y/o el aval de los gobiernos estatal y federal.

Creación y operación de fondos y fideicomisos

Los fondos y fideicomisos son instrumentos de administración pública solventes, flexibles y transparentes que deben operar durante periodos largos para que los proyectos maduren. Por su naturaleza, estos instrumentos pueden permanecer al margen de los cambios en las administraciones gubernamentales, garantizar un manejo solvente y transparente de los recursos de los inversionistas, y poseer altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Se propone, en consecuencia, constituir un sistema de fideicomisos para la ejecución de las acciones y proyectos de carácter regional que emanen de este plan: en una primera instancia, de garantía para el financiamiento de los nuevos desarrollos, y después de la administración de los mismos, con el consecuente ahorro de recursos. El sistema de fideicomisos se puede constituir por un fideicomiso maestro, para la captación de recursos externos y su transferencia entre el resto de los fideicomisos y subfideicomisos; fideicomisos para cada uno de los nuevos desarrollos; y subfideicomisos por programa o proyecto específico, o bien, para la administración de los servicios públicos.

Gráfica 5. FIDEICOMISO



Incentivos y exenciones

Acuerdos de Cabildo que establezcan estímulos y exenciones fiscales.

a.1 Exención del pago de sanciones e impuestos prediales por regularización de la construcción no autorizada.

Se plantea la aprobación y publicación de un acuerdo municipal destinado a captar los derechos por regularizar la autorización de viviendas y actualizar al valor catastral de los bienes inmuebles incluyendo la construcción, exentando a los propietarios del pago del impuesto predial de años anteriores, correspondiente a la edificación.

Sería un acuerdo de vigencia temporal dirigido a los propietarios de las viviendas y locales comerciales de hasta 90 metros cuadrados de construcción ejecutados sin licencia y localizados en predios privados autorizados o regularizados.

a.2 Estímulos fiscales para redensificación o saturación urbana.

Con la finalidad de apoyar la ocupación de lotes en zonas subutilizadas y la creación de empleos, se propone la existencia de un acuerdo municipal para reducir las tasas impositivas y de derechos por la autorización de construcción y funcionamiento, en su caso, de viviendas, comercio y servicios localizados en centros y corredores urbanos señalados por este plan municipal de desarrollo urbano así como en áreas habitacionales de colonias regularizadas.

El correspondiente acuerdo de cabildo señalará las zonas de aplicación así como las reducciones de las tasas impositivas y de derechos.

a.3 Apoyo fiscal para la creación de parques y jardines.

A fin de impulsar la existencia de un conjunto de espacios abiertos recreativos como parques y jardines privados con acceso público, se sugiere la expedición de un acuerdo municipal para reducir el monto de derechos por otorgamiento de licencias de construcción y funcionamiento así como de impuestos prediales, por lo menos en los dos primeros años de operación.

Subsidios

- Para apoyar la preservación sustentable de los recursos naturales y tierras con actividades primarias se propone:
- Compensar al que conserve o restaure los recursos naturales, al mismo tiempo crear cargas fiscales al que contamine o destruya el ambiente y los recursos.
- Contemplar exenciones a impuestos y derechos, con subsidios fiscales y créditos ambientales. Dichos incentivos pueden ser percibidos como una baja en la recaudación fiscal, pero es necesario visualizarlos como beneficio social, por lo que los programas ambientales articulados deben concertarse entre las autoridades urbanas, ambientales y fiscales.

Asignación de recursos

Para hacer más eficaz la asignación de recursos es necesario:

- Asegurar la congruencia en la asignación y la aplicación de los recursos de los tres órdenes de gobierno en cuanto a los ámbitos sectoriales y la dimensión espacial, de manera que contribuyan a los objetivos del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano.
- Que los proyectos, obras y acciones señaladas en el presente Plan, constituyan una prioridad de todos los programas y proyectos sectoriales, creando además estímulos que promuevan la participación de la iniciativa privada en los mismos.
- Que la participación del sector social se oriente a la realización de obras para la consolidación y programas de mejoramiento urbano.

6.2.5 Instrumentos de Información

En complemento de todo lo anterior, se deberá diseñar un sistema municipal de información, difusión, seguimiento, evaluación, y retroalimentación, que integre la información geográfica y documental de las acciones que se llevan a cabo en el territorio municipal, y la que se obtenga en coordinación con otras dependencias como el IGECEM y el COESPO.

Este sistema servirá para hacer más eficiente la planeación del desarrollo urbano, mediante un estricto control de los procesos urbanos, la evaluación oportuna de la información recopilada, y la correspondiente toma de decisiones de carácter permanente. Asimismo, el sistema permitirá que la ciudadanía esté enterada de la clasificación y zonificación del suelo y de los proyectos a desarrollar.

6.2.6 Mecanismos de evaluación.

La evaluación consiste en la comparación entre los resultados previstos en las metas del programa y aquellos efectivamente alcanzados.

Los criterios que se tomarán para la evaluación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón serán:

- Eficiencia con que se ha planteado, generando las acciones aplicadas en forma positiva.
- Relación costo-beneficio, de acuerdo a la inversión se justifique mediante una conveniencia para el beneficio comunitario.
- Análisis del impacto socioeconómico de acuerdo a las demandas sociales, que sea factible el presupuesto destinado para satisfacer las demandas con buen aprovechamiento para la población.

6.2.7 Características generales del sistema de seguimiento y evaluación.

La evaluación del presente PMDU se refiere al proceso de análisis del cumplimiento de los objetivos, programas y proyectos, y es necesario realizarla con certeza y apoyar la toma de decisiones.

Una vez publicado el presente Plan se recomienda que sea anualmente evaluado. Esto se hará en tres momentos para el proceso de evaluación:

- **Previo:** Durante el proceso de realización del plan, como un requerimiento necesario y racional en busca de alternativas viables para orientar la formulación enfocada a soluciones adecuadas.
- **Seguimiento:** Durante la ejecución de los programas, subprogramas y acciones del plan, es necesario corregir procedimientos y llevar el control de los recursos, para evitar desviaciones.
- **Posterior:** El grado de deficiencia y eficacia de las acciones llevadas a cabo, con el fin de retroalimentar el proceso de planeación, de modo que este sea continuo, en caso de que resulte contrario al programa, es flexible aceptar cualquier adecuación para mejorarlo siempre y cuando se justifique.

Asimismo, es importante considerar en la evaluación del plan municipal de desarrollo urbano el aspecto referido al fortalecimiento municipal, que de acuerdo al artículo 115 constitucional, se considerará lo siguiente:

Los municipios de la entidad muestran un conjunto de contradicciones y desigualdades, no solo en términos de sus condiciones socioeconómicas, sino también en cuanto a la capacidad financiera, administrativa y técnica de sus Ayuntamientos.

Las nuevas disposiciones del artículo 115 constitucional señalan las tareas de los gobiernos municipales en cuanto a su intervención en la planeación y administración urbana, así como en la prestación de servicios públicos. Sin embargo, sus recursos son limitados para la atención de las necesidades que enfrentan ya sea porque la dinámica demográfica rebasa su capacidad o por el incipiente desarrollo de la economía local.

La actual coyuntura de las finanzas públicas que afecta a gran parte de los municipios, refleja no solo un problema de índole financiero, sino también de desequilibrios en la asignación del gasto entre órdenes de gobierno.

Para la ejecución de los programas y acciones propuestos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Rayón y en congruencia con las estrategias federales y estatales relativas al fortalecimiento municipal se establecen las siguientes consideraciones:

- Apoyar al Ayuntamiento para que logre aumentar sus ingresos mediante la gestión del incremento de las aportaciones federales y estatales, la adecuación de tarifas por la prestación de servicios, la modernización de los sistemas catastrales y el aprovechamiento óptimo de los recursos disponibles así como de su patrimonio inmobiliario.
- Asesorar a la instancia municipal para que disponga de fuentes de financiamiento alternativos y en la gestión oportuna de los recursos federales y estatales que posibiliten la ejecución del programa de ordenamiento urbano.
- Apoyar al gobierno municipal para que amplíe su escenario de acción, de manera que se convierta en activo promotor del desarrollo urbano. Para ello se requiere contar con instrumentos que faciliten la tramitación de licencias y permisos para la realización de proyectos productivos e inmobiliarios.
- Proponer al Ayuntamiento la adopción de medidas de desregulación, simplificación y de estímulos fiscales que faciliten la creación de proyectos de lotes con servicios, de fraccionamientos progresivos y en general de suelo y vivienda para la población de bajos recursos, como alternativa para evitar asentamientos irregulares.
- Apoyar al gobierno municipal en las actividades relacionadas con la planeación de desarrollo urbano, especialmente en la formulación de planes parciales que establezcan lineamientos específicos y normas con todo detalle sobre la incorporación de nuevas áreas.
- Promover y en su caso participar en la realización de programas y proyectos para la incorporación de suelo al desarrollo urbano cuyo objeto sea la oferta de lotes con servicios o de fraccionamientos progresivos.

Propiciar la coordinación entre municipios para la prestación de servicios de carácter regional y la integración del desarrollo de las regiones de la entidad.

7 ANEXOS GRAFICOS

Los planos que integran el anexo gráfico son los siguientes:

DB-1 Plano Base	D-6D Infraestructura y Equipamiento Actual
D-2 Usos del Suelo y Estructura Urbana	D-7 Síntesis de la Problemática
D-3 Estructura Urbana Actual	E1 Clasificación del Territorio
D-3A Estructura Urbana Actual	E2 Estructura Urbana y Usos del Suelo
D-4 Tenencia de la Tierra	E3 Vialidades y Restricciones
D-5 Zonas de Riesgo	E4 Principales Proyectos, Obras y Acciones
D-6 Infraestructura y Equipamiento Actual	E5 Infraestructura
D-6A Infraestructura y Equipamiento Actual	E6 Imagen Urbana
D-6B Vialidad y Transporte	E-6- aP Imagen Urbana, Patrimonio Histórico Construido
D-6C Equipamiento Actual	E6A aP Imagen Urbana; Patrimonio Histórico Construido

ANU
 AURB
 AURB

TITULO: **CLASIFICACION DEL TERRITORIO**
 ESCALA: **E-1**
 MUNICIPIO: **Municipio de Rayón**
 ESTADO: **ESTADO DE MEXICO**

JULIO 2003
 Aprobado por el Ayuntamiento de Rayón



Gobierno del Estado de México
 Secretaría de Desarrollo Urbano
 y Vivienda

H. Ayuntamiento
 de
 Rayón

1:10,000

Plan Municipal de Desarrollo Urbano

8 EPILOGO

El presente documento es el resultado de la planeación concurrente y coordinada por parte del H. Ayuntamiento de Rayón y el Gobierno del Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en términos de lo dispuesto por los artículos 6 de Ley General de Asentamientos Humanos; 5.6, 5.24 fracción III y 5.28 fracciones II y III del Código Administrativo del Estado de México.

Este plan en su elaboración fue sometido a un amplio proceso de difusión y consulta ciudadana por conducto y a través de la Comisión de Planeación para el Desarrollo del Municipio y aprobado en Sesión de Cabildo por el H. Ayuntamiento de Rayón de fecha 29 de Julio de 2005 habiéndose cumplido el procedimiento previsto en los artículos 5.28 del Código Administrativo del Estado de México y 29 del Reglamento del Libro Quinto del Código antes mencionado.

Los planos que forman parte del presente Plan son los siguientes:

- E1 Clasificación del Territorio
- E2 Estructura Urbana y Usos del Suelo
- E3 Vialidades y Restricciones
- E4 Principales Proyectos, Obras y Acciones
- E5 Infraestructura
- E6 Imagen urbana
- E6AP Imagen Urbana.
- E6A-aP Imagen Urbana; Patrimonio Histórico Construido

Tabla de Usos del Suelo

El presente Plan sustituye al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Rayón, Aprobado mediante Decreto No. 422 de la XLVII Legislatura del Estado de México, Publicado en la Gaceta del Gobierno de fecha 21 de abril de 1981.

Los planos antes mencionados, estarán disponibles en las oficinas de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y en el Registro Estatal de Desarrollo Urbano, este último dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y en el Ayuntamiento de Rayón.