



# 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., martes 18 de octubre del 2005  
No. 77

## SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
MODIFICACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE  
CHAPULTEPEC.

**"2005. AÑO DE VASCO DE QUIROGA: HUMANISTA UNIVERSAL"**  
SECCION TERCERA

## PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

No. DE OFICIO: SDUyV/239/2005

ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia

**C. LUIS NAVA CORTES**  
**PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**  
**DE CHAPULTEPEC, ESTADO DE MEXICO**  
**P R E S E N T E.**

Hago referencia a su solicitud de Dictamen de Congruencia del proyecto de modificación total del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, contenida en su oficio de fecha 1 de marzo del 2005, mediante el cual remitió el Proyecto de modificación del Plan Municipal referido, con sus antecedentes, anexos gráficos, y

### CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda es competente para emitir el presente dictamen, en términos de lo que establecen los artículos 19 fracción VII y 31 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México, 5.9 fracción IV del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; 29 y 30 párrafo segundo del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y 6 del Reglamento Interno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, se publicó en la Gaceta del Gobierno con fecha 21 de mayo de 2004, cuyo respectivo dictamen de congruencia se emitió mediante oficio SDUyV/079/2003 de fecha 4 de agosto de 2003.

Que el H. Ayuntamiento de Chapultepec, 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 de la modificación total

al Plan Municipal de Desarrollo Urbano mencionado, conforme lo señala el correspondiente aviso público de inicio del proceso de consulta.

Que en el proyecto de modificación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, 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, previéndose asimismo los proyectos estratégicos y programas sectoriales.

Que el plan respecto del cual se emite el presente dictamen contiene entre otros elementos, la determinación de los usos del suelo permitidos y prohibidos, así como aquellos que pueden ser compatibles, previéndose los que pueden producir un impacto significativo sobre la infraestructura y el equipamiento urbano; los servicios públicos en la región o de 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 en el marco de las consideraciones anteriores, he tenido a bien emitir el siguiente:

#### **DICTAMEN DE CONGRUENCIA**

**PRIMERO.-** El proyecto de modificación total del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, 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 de 2003.

**SEGUNDO.-** De conformidad 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, para la validez jurídica de la modificación total del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

**TERCERO.-** El H. Ayuntamiento de Chapultepec, una vez cumplidas las formalidades previstas por el artículo 5.28 fracciones I, II y III del Código Administrativo del Estado de México, remitirá a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la modificación total del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, 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 fracción IV 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, entréguese formalmente el presente dictamen al H. Ayuntamiento de Chapultepec, por conducto del Director General de Administración Urbana.

El presente Dictamen de Congruencia se emite en la Ciudad de Toluca de Lerdo, a los diez días del mes de junio del 2005.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. MIGUEL ANGEL GARCIA BELTRAN GONZALEZ  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA  
(RUBRICA).**



2003 - 2006

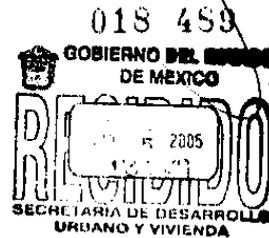
## H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CHAPULTEPEC, MÉXICO



"2005, Año de Vasco de Quiroga: Humanista Universal"

Chapultepec, Méx., a 25 de mayo de 2005.

**ARQUITECTO**  
**MIGUEL ANGEL GARCIA BELTRAN GONZALEZ**  
**SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA**  
**P R E S E N T E**



El que suscribe C. Daniel López Díaz, Secretario del H. Ayuntamiento de Chapultepec, Estado de México, de acuerdo a las facultades que me confiere el Artículo 91 Fracción X de la Ley Orgánica Municipal en vigor

### CERTIFICA

Que en el libro de actas de Cabildo correspondiente al año 2005, se encuentra asentada el acta de Cabildo No. XXII, de fecha 15 de mayo del mismo año, la cual contiene entre otros los siguientes datos y acuerdos.

En el desahogo del punto No. 6 del orden del día, el C. Luis Nava Cortes, Presidente Municipal Constitucional de Chapultepec, México, somete a la consideración del H. Cabildo, que el municipio cuenta con un Plan Municipal de Desarrollo Urbano, mismo que ha sido publicado en la Gaceta de Gobierno con fecha 21 de mayo de 2004, mismo que ha sido analizado en su contenido y planos con todo detalle y que es propósito de esta autoridad llevar a cabo la modificación al mismo ya que ante tal propuesta el Municipio tendrá la oportunidad de contar con un Desarrollo Urbano y Económico Sustentable y acorde a las políticas Estatales y Municipales generadoras de inversión, como es el caso del proyecto de inversión de la institución bancaria HSBC, y particulares, quienes desean establecer dentro del territorio municipal, en primera instancia un Centro Internacional de datos, así como el poder financiar dentro del municipio Desarrollos de vivienda, que permitan detonar la economía local; es por ello que han convenido la compra venta de un terreno con la propietaria y su representante legal, Sra. Rocío Julia Escamilla Fabila y Hermanos y Sr. Antelmo Escamilla Suárez, respectivamente, haciendo notar que el predio cuenta con una superficie de 364,166 mts.2, ocupando en primera instancia la institución HSBC, del orden de 100,000 mts.2 destinándose posteriormente el resto del predio a uso habitacional, para lo cual se hace una referencia anexa de su localización. (se anexa ortofoto).



2003 - 2006

## H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CHAPULTEPEC, MÉXICO



"2005. Año de Vasco de Quiroga: Humanista Universal"

Con base a lo anterior y estando de acuerdo el H. Cabildo de Chapultepec en que dicha institución bancaria invierta en nuestro municipio, se llevo a cabo la propuesta de modificación al plan de acuerdo como lo establece el libro Quinto del Código Administrativo y su Reglamento en los Artículos 5.28 y 5.29, realizando las consultas publicas. Es por esto señor Secretario García Beltrán González, que solicitamos su apoyo para que se realice la modificación al plan, incorporando el predio antes referido con uso de suelo habitacional H100-A y de servicios.

Cabe mencionar en relación con la infraestructura Urbana y de Servicios el predio cuenta con un pozo de agua potable que una vez refrendados los derechos podrá dotar no solamente el proyecto del banco sino también a las zonas aledañas ya que podrá contar con un caudal del orden de los 500,000 m3.

En virtud de lo anterior hago de su amable conocimiento que el H. Ayuntamiento a través de su H. Cabildo acuerda la modificación y publicación del plan municipal de Desarrollo Urbano, donde sea integrado el área urbana con uso del suelo mixto, es decir habitacional y de servicios, con densidad H-100-A para un predio con superficie de 364,166mts.2, petición que se sustenta en la consulta ciudadana realizada por esta autoridad municipal, con los representantes de colonias de nuestro municipio, de de lo cual anexamos copias certificadas por notario.

Sin otro particular por el momento, le envío un cordial saludo.

  
**AYUNTAMIENTO**  
  
**C. DANIEL LOPEZ DIAZ**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**  
**DE CHAPULTEPEC, MÉXICO**  
SECRETARÍA  
H. AYUNTAMIENTO  
2003-2006



Gobierno del Estado de México  
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

## MODIFICACION DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE CHAPULTEPEC

AGOSTO 2005

### INDICE

<b>1</b>	<b>ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURÍDICA ....</b>
1.1	ALCANCES DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
1.2	OBJETIVOS.....
1.3	DELIMITACION DEL MUNICIPIO.....
1.4	FUNDAMENTACION JURIDICA.....
<b>2</b>	<b>DIAGNÓSTICO.....</b>
2.1	SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO Y LA PROBLEMÁTICA.....
<b>3</b>	<b>PROSPECTIVA.....</b>
3.1	ESCENARIOS TENDENCIALES.....
3.2	MARCO DE PLANEACIÓN: LINEAMIENTOS NACIONALES, ESTATALES, REGIONALES Y SECTORIALES .
3.2.1	PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2001-2006.....
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 1999 - 2005.....
3.2.5	PLAN ESTATAL DE DESARROLLO URBANO.....
3.2.6	PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL DE CHAPULTEPEC 2000 -2003.....
3.3	ESCENARIO PROGRAMÁTICO.....
<b>4</b>	<b>POLÍTICAS .....</b>
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	PRESERVACIÓN DE ZONAS DE VALOR HISTÓRICO
4.2	CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA .....
<b>5</b>	<b>ESTRATEGIAS.....</b>
5.1	UBICACIÓN Y PAPEL DEL MUNICIPIO EN EL SISTEMA DE CIUDADES.....

5.2	ESTRATEGIAS DE DESARROLLO MUNICIPAL Y 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	<b>INSTRUMENTACIÓN.....</b>
6.1	<b>NORMATIVIDAD .....</b>
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	<b>INSTRUMENTOS DE REGULACIÓN.....</b>
6.2.1	MARCO JURÍDICO ADMINISTRATIVO.....
6.2.2	SISTEMA DE PLANES .....
6.2.3	VIGILANCIA .....
6.3	<b>INSTRUMENTOS DE FOMENTO .....</b>
6.3.1	SUELO .....
6.3.2	OBRAS PÚBLICAS .....
6.3.3	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS .....
6.3.4	VIVIENDA.....
6.4	<b>INSTRUMENTOS DE ORGANIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN.....</b>
6.4.1	INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA MUNICIPAL.....
6.4.2	ACUERDOS DE COORDINACIÓN ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO..
6.4.3	CONCERTACIÓN CON EL SECTOR SOCIAL Y PRIVADO.....
6.4.4	CONVENIO DE ASOCIACIÓN Y CONCESIONES .....
6.4.5	DESARROLLO INSTITUCIONAL .....
6.5	<b>INSTRUMENTOS FISCALES Y FINANCIEROS .....</b>
6.5.1	RECAUDACIÓN .....
6.5.2	CREACIÓN Y OPERACIÓN DE FONDOS Y FIDEICOMISOS .....
6.5.3	INCENTIVOS Y EXENCIONES .....
6.5.4	SUBSIDIOS .....
6.5.5	ASIGNACIÓN DE RECURSOS .....
6.6	<b>INSTRUMENTOS DE INFORMACIÓN .....</b>
6.7	<b>MECANISMOS DE EVALUACIÓN.....</b>
6.8	<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SISTEMA DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN</b>
7	<b>ANEXOS GRAFICOS .....</b>
8	<b>EPILOGO.....</b>

#### 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 DE USOS DEL SUELO .....
GRÁFICA 5	FIDEICOMISO .....

#### ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA .....
TABLA 2	ESCENARIO TENDENCIAL DE POBLACIÓN .....
TABLA 3	ESCENARIO PROGRAMÁTICO DE POBLACIÓN 2005-2020 .....
TABLA 4	SISTEMA DE CIUDADES 2000 .....
TABLA 5	CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO .....
TABLA 6	DOSIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO .....
TABLA 7	TIPOLOGÍA DE VIVIENDA .....
TABLA 8	RECOMENDACIONES GENERALES DEL PROYECTO .....
TABLA 9	RECOMENDACIONES DE PROTECCIÓN Y GANANCIAS DE CALOR .....
TABLA 10	RECOMENDACIONES PARA LA VENTILACIÓN .....
TABLA 11	RECOMENDACIONES DE MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS .....
TABLA 12	RECOMENDACIONES DE MANEJO DE VEGETACIÓN .....
TABLA 13	RECOMENDACIONES DE DISEÑO URBANO .....
TABLA 14	DERECHOS DE VÍA EN LÍNEAS AÉREAS .....
TABLA 15	NORMAS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA .....
TABLA 16	NORMAS SOBRE INFRAESTRUCTURA VIAL .....
TABLA 17	NORMAS SOBRE EL TRANSPORTE .....
TABLA 18	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA EDUCACIÓN .....
TABLA 19	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA SALUD .....
TABLA 20	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ASISTENCIA SOCIAL .....
TABLA 21	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA CULTURA .....
TABLA 22	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA RECREACIÓN .....
TABLA 23	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA DEPORTE .....
TABLA 24	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA COMERCIO .....
TABLA 25	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ABASTO .....
TABLA 26	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA COMUNICACIONES .....
TABLA 27	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA ADMINISTRACIÓN .....
TABLA 28	NORMAS DE EQUIPAMIENTO. SUBSISTEMA SERVICIOS URBANOS .....
TABLA 29	NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS .....
TABLA 30	RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES .....

### 1. ANTECEDENTES Y FUNDAMENTACION JURÍDICA

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec 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 Chapultepec 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.

### 1.2. OBJETIVOS

La realización del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Chapultepec 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*

- Promover la cultura del ordenamiento urbano mediante la difusión de los contenidos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano;
- Impulsar los esfuerzos y mecanismo para regularizar la tenencia de la tierra tanto de origen ejidal como particular en aquellas colonias que así lo requieran;
- Propiciar un crecimiento urbano consolidado y ordenado en la cabecera municipal y en el centro de población, para fortalecer al municipio en todo su contexto territorial;
- Garantizar el mejor aprovechamiento del suelo urbano y la infraestructura existente en el municipio;
- Promover la consolidación y/o preservación de la imagen urbana característica del municipio;
- Consolidar corredores de imagen urbana a partir de los ejes o vialidades primarias de la estructura urbana a lo largo de los cuales se aplique el mejoramiento integral de los elementos visuales;
- Aprovechar las áreas subutilizadas del municipio, tanto urbanas (baldíos) como rurales;
- Evitar los asentamientos humanos en zonas con potencial agrícola, áreas no aptas para la urbanización y en aquellas que representen riesgo para los habitantes;
- Zonificar el territorio del Centro de Población a partir de sus potencialidades de uso, en áreas urbanas, urbanizables, no urbanizables y de conservación y restauración;
- Regular el uso de suelo y las densidades de población al interior de las áreas urbanas;

- Mejorar las características materiales de las viviendas, principalmente, en las colonias de reciente creación (Américas y Del Campesino);
- Impulsar el desarrollo habitacional en las áreas urbanizables del Centro de Población;
- Lograr que la infraestructura existente y la futura cumpla con las especificaciones técnicas de diseño, materiales y equipo, que garanticen su durabilidad y adecuado funcionamiento;
- Optimizar la utilización de los recursos hidrológicos del municipio;
- Mejorar el servicio de agua potable y garantizar la calidad del líquido que se distribuye en todas las localidades;
- Asegurar a mediano y largo plazos la dotación de infraestructura en las zonas destinadas para el futuro crecimiento;
- Abatir los rezagos relacionados con los servicios públicos y equipamiento en los diferentes asentamientos humanos del municipio;
- Promover la participación de la población en la introducción, ampliación y mantenimiento de las redes de infraestructura básica.
- Mejorar el servicio de transporte urbano y suburbano.
- Mejorar, conservar y fomentar los sitios y edificios con valor histórico o cultural del Centro de Población.
- Establecer instrumentos normativos que regulen el establecimiento y funcionamiento de fábricas, talleres u otras actividades económicas que afecten al medio ambiente.

### 1.3 DELIMITACIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Chapultepec se encuentra localizado en la porción central del estado de México, colinda al norte con Metepec y Mexicaltzingo —municipios con los que conforma la Región Socioeconómica N° 18<sup>1</sup>—; al sur y poniente con Calimaya, y al oriente con Santiago Tianguistenco. Sus coordenadas geográficas extremas son las siguientes:

Tabla 1. Localización Geográfica

Localización	Mínima			Máxima		
	Grados	Minutos	Segundos	Grados	Minutos	Segundos
Latitud norte	19	10	54	19	13	20
Longitud oeste	99	30	48	99	34	55

Fuente: GEM, Panorámica sociodemográfica de Estado de México 1993.

El municipio de Chapultepec se encuentra ubicado geográficamente en un área geoeconómica estratégica, ya que es el paso entre la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca e importantes zonas industriales localizadas en los municipios colindantes, situación que ha sido determinante en la conformación de la actual estructura socioeconómica y la conformación de los asentamientos humanos.

De acuerdo con información del INEGI, el Municipio de Chapultepec se integra de 7 localidades: Chapultepec, Rancho Vista Hermosa (Rancho El Huevito), Rancho los Ciruelos (Rancho El Iris), Rancho Santa Teresita, Colonia San Isidro, Colonia La Presa (Ejido de Chapultepec) y El Calvario. Sin embargo, debido a la conformación territorial de los asentamientos humanos, la división política reconocida por el Ayuntamiento y la mayor parte de la población considera a San Miguel Chapultepec como un solo pueblo integrado por las colonias José María Pino Suárez, Leandro Valle, localizadas en las faldas del Cerro del Chapulín; la colonia El Ameyal, ubicada al sur de la cabecera municipal, camino a San Bartolito; las colonias Del Campesino y Las Américas, ubicadas en la porción oriente de la cabecera municipal, San Isidro, La Presa y Ampliación del Campesino. Mientras que por otro lado, se consideran los ranchos de La Unión, San José Vista Hermosa (El Huevito), El Potrero, Granja Ojo de Agua y Granja Iris, los cuales se encuentran distribuidos en las áreas agrícolas del municipio.

De acuerdo a su población y territorio, es uno de los municipios más pequeños de la entidad, pues su población en el 2000 fue de 5,735 habitantes, mientras que su extensión municipal es de 1,182 hectáreas, que en términos relativos representan aproximadamente el 0.04% de la población estatal y 0.05% % de superficie del estado, situación que lo ubica en el lugar número 117 y 115 respectivamente con relación al resto de los municipios. En lo que respecta a la superficie urbana de Chapultepec, hacia 2001, esta comprendía una superficie total de 266.2 hectáreas.

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).

<sup>1</sup> Gobierno del Estado de México; Gaceta del Gobierno, 14 de marzo del 2000, p.p. 90-91

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

Por su parte 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 las comunidades y 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.

Finalmente, el **Bando Municipal de Policía y Buen Gobierno de Chapultepec** señalar que el Plan de Desarrollo y los programas que de éste se deriven, serán obligatorios para las dependencias de la Administración Pública Municipal, y en general para las entidades públicas de carácter municipal, asimismo, la Comisión de Planeación para el Desarrollo Municipal tendrá como atribuciones principales el consolidar un proceso permanente y participativo de planeación orientado a resolver los problemas municipales y formular recomendaciones para mejorar la administración municipal y la prestación de los servicios públicos.

## 2. DIAGNÓSTICO

### 2.1. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

- La dinámica demográfica de los últimos años tanto en las zonas rurales como en las urbanas, ha dado como consecuencia una serie de problemas relacionados con el crecimiento las éstas últimas, entre los más relevantes se encuentran los siguientes:
- Entre 1995 y el año 2000 la tasa de crecimiento fue de 2.49%, cifra ligeramente inferior a la registrada en el Estado de México en este mismo periodo, la cual fue de 2.65%, dando como resultado un incremento de 572 habitantes.
- De esta forma, en el 2000, Chapultepec contó con una población de 5,735 habitantes, lo que lo coloca como uno de los municipios menos poblados dentro del contexto estatal, basta mencionar que en este año concentró únicamente el 0.04% de la población de la Entidad, razón por la cual se ubica en el lugar número 117 con relación al número de habitantes.
- El incremento de usos urbanos con el consecuente desplazamiento de las actividades agrícolas, situación que se presenta en todas las localidades del municipio; sin embargo, es más preocupante en las colonias Américas, San Isidro, Ampliación Del Campesino y la Presa, donde la dinámica poblacional ha sido más explosiva y según las estimaciones realizadas continuará su ritmo de crecimiento.
- Creación de nuevos asentamientos humanos: representa una latente necesidad de introducir, ampliar y mantener los servicios públicos, este es el caso de la Ampliación del Campesino y la Presa, las cuales tienen su origen como asentamientos de tipo irregular, actualmente este es uno de los principales problemas que afectan al municipio.
- Debido a lo anterior, se requiere establecer una normatividad de uso del suelo, que facilite orientar el crecimiento urbano bajo una perspectiva acorde a las necesidades del Centro de Población, y que permita, por una parte,

preservar las zonas con potencial agrícola por sus características naturales, o bien tener un mayor control en el desarrollo de los asentamientos humanos consolidados y evitar la ocupación irregular en zonas no aptas para el desarrollo urbano.

- Por otra parte, el empleo es otra de las principales carencias de Chapultepec, debido a que no se cuenta con industrias, comercios o servicios significativos que permitan la incorporación de la población a este tipo de actividades, razón por la cual un gran número de población trabaja en municipios colindantes o en Toluca. Por lo que será necesario impulsar el desarrollo económico, por una parte, se deberán crear nuevas fuentes de empleo que permitan incorporar a un mayor número de personas, y por otra, aprovechar al máximo las ventajas locacionales, resultado de la cercanía con municipios que cuentan con una importante base económica.
- De tal forma, a través de los lineamientos de este plan, se incentivara el establecimiento de nuevas instalaciones comerciales y de servicios, además de consolidar a la vía Mexicaltzingo – Tianguistenco como uno de los corredores de borde más importantes de la región.
- Para lograr lo anterior, es indispensable crear los elementos de ordenamiento urbano, dotación de infraestructura y servicios que mejoren la comunicación y permitan soportar el desarrollo de una nueva dinámica económica.
- En lo que se refiere a los problemas derivados de las características naturales del Centro de Población, así como de sus alteraciones, se pueden mencionar los siguientes:
- No se cuenta con una superficie forestal significativa y la única masa arbórea del municipio es el Cerro del Chapulín, el cual requiere mejorar su estado actual.
- Actualmente, los canales existentes son utilizados como vertederos de aguas negras provenientes de todas las localidades, lo que ha dado como consecuencia su progresiva degradación.
- Por otra parte, se requiere mejorar las condiciones naturales del entorno, mejorando las condiciones de la infraestructura de drenaje, a fin de disminuir la descarga de aguas negras, condicionar y normar la instalación de industrias, destinar áreas verdes para el sano esparcimiento de la población, además de impulsar la renovación del parque del Cerro del Chapulín, mejorando sus instalaciones, ofreciendo nuevos servicios recreativos y culturales y promoviéndolo su visita, tanto entre la población municipal, como del resto de la región.
- En materia de Infraestructura los principales requerimientos son:
- En las colonias de Ampliación del Campesino, La Presa y Américas se requiere incrementar la cobertura en los servicios de agua potable y drenaje, ya que son las zonas con mayor rezago dentro del Centro de Población.
- En la Colonia Américas la red de agua potable y drenaje se encuentra limitada a la falta de redes y líneas acorde a sus características inundables.
- El sistema de drenaje a través de canales abiertos es común en San Isidro, Américas, Campesino y Ampliación del Campesino, situación que genera mal aspecto y representa potenciales focos de infección.
- Las aguas servidas son vertidas directamente a los canales existentes.
- No se cuenta con ninguna planta potabilizadora.
- De esta forma, y en el entendido de que actualmente existe un estricto control por parte de las instancias correspondientes en relación con los recursos hidrológicos de todo el estado, resulta fundamental mejorar los sistemas de extracción, almacenamiento y distribución del agua en el municipio, fomentar entre la población el ahorro de agua, pero sobre todo, se necesita normar y orientar el desarrollo de los diferentes asentamientos humanos, principalmente en aquellas zonas donde el Ayuntamiento considere no tener la capacidad suficiente para satisfacer los requerimientos de infraestructura.
- Por una parte, es indispensable definir normas específicas para la dotación del agua en las nuevas zonas habitacionales y económicas, de acuerdo a la demanda potencial, con base en las disposiciones establecidas en la legislación del estado de México y en lo definido en el presente plan; y por otra, debe obligarse a cumplir con todas las especificaciones emitidas por la Secretaría de Ecología en relación con la descarga domiciliar de aguas negras y otras acciones que dañen al medio ambiente.
- En lo que se refiere a la vialidad, los principales problemas que se observan se refieren a las condiciones materiales en las que se encuentran la mayoría de las vialidades primarias y secundarias del Centro de Población, así como a la falta de señales de tránsito y mobiliario vial.
- En la Colonia La Presa y Ampliación del Campesino se carece de una estructura vial, dificultando el tránsito y condicionan la adecuada ocupación del suelo. De tal forma, se requiere la apertura de dos nuevas vialidades con orientación este-oeste que no sólo cubran las necesidades actuales, si no que además soporten el futuro crecimiento de la zona, recordando que esta es una de las colonias que ha presentado un mayor crecimiento en los últimos años y que se encuentra en un franco proceso de consolidación.

### 3. PROSPECTIVA.

#### 3.1. ESCENARIOS TENDENCIALES

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

Tabla 2. Escenario tendencial de la población

ENTIDAD / MUNICIPIO	Población estimada a mitad de año				
	2000	2005	2010	2015	2020
<b>ESTADO DE MEXICO</b>	<b>13,231,320</b>	<b>14,945,336</b>	<b>16,535,567</b>	<b>17,733,754</b>	<b>18,462,411</b>
<b>Chapultepec</b>	5,788	6,632	7,297	7,747	8,020

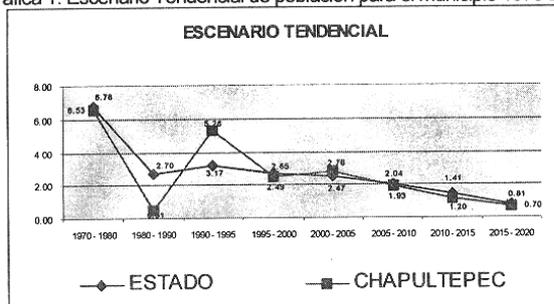
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI.

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

En el periodo 2000 - 2005 el municipio presentará una TCMA de 2.76%, que en términos de crecimiento total representa un incremento de 665 personas; durante el quinquenio 2005 - 2010 tendrá una TCMA de 1.93%, que se traduce en una de población de 7,297 habitantes, mientras que para los años 2010 - 2015 la TCMA será de 1.20%, con un incremento de 273 habitantes.

Para el periodo 2015-2020 el municipio continuará disminuyendo a una tasa de crecimiento de 0.70%, llegando a este último periodo a una población de 8,020 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 Chapultepec 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 2001-2006

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.**

Este programa propone establecer una política de ordenación del territorio que integre todos los ámbitos espaciales que ocupa del sistema de asentamientos humanos, desde las localidades rurales, pequeñas y dispersas, hasta las grandes metrópolis, en un esquema de planeación y actuación que combata las causas estructurales de la pobreza y la marginación que permita maximizar la eficiencia económica del territorio y fortalezca la cohesión política, social y cultural del país.

El Plan establece las siguientes políticas:

- De Ordenación del Territorio y Acción Urbana y Regional: Programa de Ordenación del Territorio.
- De Desarrollo Urbano y Regional: Programa Hábitat.
- De Suelo y Reserva Territorial: Programa de Suelo y Reserva Territorial.
- De Prevención y Atención de Impactos por desastres naturales en zonas urbanas y rurales.

En este sentido, el programa define los siguientes objetivos generales para el desarrollo urbano y regional:

- 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.
- Integrar al suelo apto para el desarrollo como instrumento de soporte para la expansión urbana satisfaciendo los requerimientos de suelo para la vivienda y el desarrollo urbano.
- Prevenir los desastres en las zonas de media y alta vulnerabilidad.

En función de estos objetivos se desprende la siguiente estrategia en materia de desarrollo urbano y ordenación del territorio:

- Diseñar, proyectar, promover y articular en el contexto del Pacto Federal una política de Estado de ordenación del territorio y de acción urbana-regional.
- Diseñar, proyectar, promover, normar y coordinar en el contexto del Pacto Federal una política nacional de desarrollo urbano y regional, e impulsar proyectos estratégicos con visión integral en regiones, zonas metropolitanas y ciudades.
- Diseñar, promover, normar y articular en el contexto del Pacto Federal una política nacional de suelo y reservas territoriales.

### **3.2.3 Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.**

El Programa marca que la visión de futuro de nuestra sociedad es la de un país en donde cualquier persona tiene posibilidades de comprar, construir, remodelar o rentar una vivienda para su familia, de acuerdo con sus posibilidades económicas y preferencias en cuanto al tipo y ubicación de ésta.

Asimismo, marca como misión crear las condiciones necesarias para garantizar a la población el acceso a la vivienda a través de promover un mayor flujo de recursos para su producción y financiamiento.

El Programa plantea como objetivos los siguientes:

- Promover y concertar políticas públicas y programas de vivienda para atender a todos aquellos que quieren comprar, construir, rentar o mejorar su vivienda, con la participación de los gobiernos estatales y municipales y de la sociedad civil en su conjunto y, a la vez, consolidar el mercado habitacional para convertir al sector vivienda en un motor del desarrollo.
- Promover el desarrollo y la competitividad sectorial a partir de que la vivienda para todos los mexicanos es una de las más altas prioridades del Estado. La calidad y continuidad de este esfuerzo solo se podrá asegurar mediante el compromiso y permanencia de los factores con el fin de reducir el gran déficit de vivienda que existe en el país, en calidad y en cantidad.
- Reactivar la banca de desarrollo como una entidad financiera cuyo objetivo fundamental será promover mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la construcción y adquisición de vivienda social, así como la bursatilización de carteras hipotecarias generadas por intermediarios financieros.

El programa plantea las siguientes estrategias:

- Articulación interinstitucional y fortalecimiento del sector vivienda.
- Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
- Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.
- Desgravación, desregulación y actualización de su marco normativo.
- Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda.

### 3.2.4 Plan de Desarrollo del Estado de México 1999 - 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 mas 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](http://www.edomex.gob.mx))

### 3.2.6 Plan de Desarrollo Municipal de Chapultepec 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.

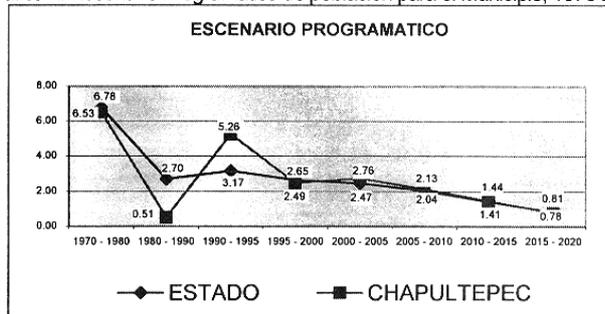
Tabla 3. Escenario programático de población Municipal, 2005-2020

ENTIDAD / MUNICIPIO	Estimación de Población			
	2005	2010	2015	2020
<b>ESTADO DE MEXICO</b>	<b>14,945,336</b>	<b>16,535,567</b>	<b>17,733,754</b>	<b>18,462,411</b>
<b>Chapultepec</b>	<b>6,632</b>	<b>7,370</b>	<b>7,915</b>	<b>8,227</b>

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

A partir de lo anterior, la política demográfica para el municipio de Chapultepec establece que para el año 2005 el municipio contará con una población de 6,632, para el año 2010 una población de 7,370 y para el año 2020, 8,227 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 Chapultepec, 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

El municipio de Chapultepec se caracteriza por presentar un elevado potencial urbano en la mayoría de su territorio, ya sea considerando aspectos del medio físico natural (edafología, geología, topografía, hidrología, clima, etc.), o bien aspectos socioeconómicos que se encuentran relacionados a su localización en el contexto estatal y los rasgos de su base económica; debido a lo anterior, las políticas específicas relacionadas con la incorporación del suelo al desarrollo urbano son las siguientes:

Políticas	Características	Ambito / Ubicación
De crecimiento	Corresponde a la consolidación de áreas mixtas para soportar el crecimiento demográfico esperado en el municipio, en zonas que presentan las condiciones necesarias para asegurar el desarrollo urbano, y que no impacten de manera negativa al municipio.	Áreas de uso mixto localizadas fundamentalmente al sur de la zona industrial, entre la cabecera municipal y San Isidro; al este de la colonia Del Campesino, entre Ampliación del Campesino y La Presa; así como áreas al norte del vivero municipal.
De control	Desalienta la integración de áreas agrícolas al desarrollo urbano.	Asentamientos humanos localizados en la periferia de la cabecera municipal, al oeste de la colonia Ameyal y a lo largo del camino al municipio de Calimaya.

##### 4.1.2. Políticas de aprovechamiento del suelo.

Políticas	Características	Ambito / Ubicación
De protección	Promueven la conservación de importantes áreas agrícolas que constituyen un elemento clave para garantizar la continuidad de los procesos naturales y mantener el equilibrio ecológico.	Zonas de cultivo al norte del municipio (ejido de Chapultepec) y las porciones al sur y suroeste de la cabecera municipal.
De restauración	Tiene la función de propiciar el mejoramiento y conservación de los elementos naturales del municipio.	Cerro del Chapulín.

## 4.1.3. Políticas para preservación de zonas no urbanizables

Políticas	Características	Ambito / Ubicación
De consolidación	Promueve el máximo aprovechamiento del uso urbano existente al interior del área urbana actual, bajo el criterio de conservar coeficientes de ocupación y utilización del suelo acorde a las características del municipio.	Al interior de: las colonias Américas, San Isidro y la porción norte de la colonia Del Campesino sobre el corredor de las <i>esculturas</i> .
De integración	Se aplican a las áreas subutilizadas que presentan potencial para el establecimiento de usos del suelo y actividades que promuevan el desarrollo social o económico del municipio.	Laguna Grande (camino a San Andrés).
De Control	Buscan evitar la saturación, y/o degradación de las condiciones del medio ambiente urbano al interior de zonas urbanas consolidadas, permitiendo la correcta dotación de infraestructura y equipamiento.	Porción central de la cabecera municipal y colonia Del Campesino, así como las colonias Pino Suárez y Leandro Valle.
De impulso	Promueve el máximo aprovechamiento del suelo en el centro urbano y los corredores urbanos actuales y propuestos.	Corredores urbanos actuales, fundamentalmente sobre la Avenidas Libertad, Colosio e Independencia. Sistema vial propuesto. Centro urbano de San Miguel Chapultepec.
De orientación	Tienen la finalidad de garantizar la adecuada estructuración y ordenamiento urbano al interior de las áreas urbanizables y urbanas en proceso de consolidación, permitiendo su correcta integración al área urbana actual y asegurar la dotación de servicios públicos y vialidad.	Áreas urbanizables al sur de la zona industrial, entre la cabecera municipal y San Isidro; al este de la colonia Del Campesino, entre Ampliación del Campesino y La Presa; así como áreas al oeste del municipio, entre camino a San Andrés y camino a Calimaya.
De regulación	Son áreas que conservarán su uso del suelo actual, hasta que se elabore un proyecto específico que garantice su factibilidad integral.	Zonas urbanizables no programadas en la Laguna Grande (camino a San Andrés) y al norte del vivero municipal.

## 4.1.4. Política de integración e imagen urbana

Políticas	Características	Ambito / Ubicación
De impulso	Se aplica en la homologación de zonas habitacionales, comerciales y de servicios.	Todo el municipio
De integración	Corresponde a la conformación de una estructura vial que soporte la correcta integración de las diferentes colonias y zonas, facilitando la comunicación y el transporte tanto al interior del municipio, como hacia el resto de la región.	Vialidades secundarias y locales en las áreas urbanizables al sur de la cabecera municipal, colonias Américas y Del campesino. Vialidades primarias alternativas en todo el municipio.

## 4.1.5. Preservación de Zonas de Valor Histórico

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.

#### **PRESERVACION 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 Chapultepec define y ubica el Primer Cuadro – Centro Histórico (Zona I) de Chapultepec.

Por su parte, en el plano E-5A-aP de Imagen Urbana del presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano presentan la delimitación del Primer Cuadro – Centro Histórico (Zona I) de Chapultepec. En este plano, 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 Chapultepec 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: Av. Libertad (en el tramo c. Aldama y c. Mina); al oriente: C. Mina (en el tramo Av. Libertad y c. Ocampo); al sur: C. Ocampo (en el tramo c. Mina y c. Aldama) y al poniente: C. Aldama (en el tramo c. Ocampo y Av. Libertad).

#### **CATALOGACIÓN NACIONAL DE BIENES INMUEBLES DEL INAH<sup>2</sup>**

Este municipio cuenta con 8 monumentos inmuebles catalogados, la totalidad de los ellos se localizan en la cabecera. Existen 6 inmuebles con uso habitacional y 2 con uso público, estos últimos son de propiedad municipal. Siete inmuebles son del siglo XIX, uno más es del siglo XVIII, el cual corresponde a una casa habitación.

Dentro del municipio de Chapultepec, 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.

#### **SITIOS ARQUEOLÓGICOS<sup>3</sup>**

El Centro INAH – Estado de México, tiene identificados dentro de la demarcación del municipio de Chapultepec 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.

<sup>2</sup> Catálogo Nacional de Bienes Inmuebles del Estado de México, Instituto Nacional de Antropología e Historia, México, 2002 (versión digital)

<sup>3</sup> Fuente: Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas del INAH

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 <sup>4</sup>	NOMBRE DEL SITIO	UTM ESTE	UTM NORTE
CL	SITIO 198	445900	2121500
CL	SITIO 201	441500	2123500

#### 4.2 Control de la Contaminación y Preservación Ecológica

En las áreas no urbanizables señaladas como santuarios 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

El municipio de Chapultepec forma parte de la segunda mayor concentración económica y demográfica del estado, la cual se constituye a partir de un sistema de ciudades integrado por 12 municipios que mantienen constante interrelación con Toluca, municipio que funge como centro regional.

De esta forma, actualmente Chapultepec mantiene comunicación constante y directa con Toluca, Mexicaltzingo, San Antonio la Isla, Rayón, Calimaya, Metepec y Tenango del Valle a través de un sistema vial compartido que favorece el flujo constante de bienes y personas; sin embargo, en lo que se refiere a la participación al interior de dicho sistema de ciudades, el papel de Chapultepec es limitado; pues, su extensión territorial y poblacional es poco representativa, mientras que sus actividades económicas son poco especializadas, dependiendo en gran medida del comercio y los servicios de borde. No cuenta con equipamientos o infraestructura significativos, y la cobertura de los mismos es estrictamente de carácter local.

Tabla 4. Sistema de Ciudades 2000

Centro regional	Municipios que sirve
Toluca	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Temoaya</li> <li>▪ Otzolotepec</li> <li>▪ Xonacatlán</li> <li>▪ Almoloya de Juárez</li> <li>▪ Zinacantepec</li> <li>▪ Mexicaltzingo</li> <li>▪ Chapultepec</li> <li>▪ San Antonio la Isla</li> <li>▪ Rayón</li> <li>▪ Calimaya</li> <li>▪ Metepec</li> <li>▪ Tenango del Valle</li> </ul>

La estrategia general para Chapultepec fue definida a partir del diagnóstico precedente y tiene como objetivo principal el dotar de los elementos necesarios para soportar la transición del municipio rural hacia una dinámica metropolitana, favoreciendo el control y ordenamiento del territorio a través del establecimiento de la normatividad específica del suelo, así como la oportuna dotación y aprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios públicos; manteniendo los rasgos característicos del municipio.

Para lo cual se hará alusión a dos aspectos fundamentales:

- El ordenamiento territorial al interior del municipio, a través de la asignación de funciones específicas a cada zona y orientando la expansión urbana hacia las áreas que cumplan con las condiciones necesarias para la introducción de infraestructura y evitando la afectación de las áreas agrícolas. Para lo cual, el territorio se clasificará en áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, definiendo las áreas específicas de crecimiento ordenado y planificado.
- Estrechar la relación que guardan las actividades económicas y sociales con el uso del suelo, consolidando al municipio como un centro prestador de bienes y servicios de carácter local.

<sup>4</sup> TIPO DE SITIO: Sitio con estructura (SE); Cerámica Lítica (CL)

- Dotar de los elementos materiales necesarios que eleven la calidad de vida de la población actual y futura, soporten la consolidación de una estructura económica y garanticen el desarrollo integral del municipio.

En este sentido, se define la necesidad de consolidar las áreas urbanas actuales, aprovechando el suelo ya urbanizado de las zonas periféricas de San Miguel Chapultepec, las colonias de San Isidro, Américas y Ameyal principalmente, incentivando la ocupación de áreas baldías y elevando las densidades en zonas centrales y comerciales.

Se fomentará la consolidación del corredor de borde sobre la vía (Toluca - Tenango) – Mexicaltzingo – Tianguistenco Xalatlaco (camino N° 321), así como de los corredores comerciales y de servicios localizados al interior de San Miguel Chapultepec y la colonia Del Campesino.

Por su parte, las colonias, Pino Suárez y Leandro Valle, continuarán funcionando como zonas habitacionales con la presencia de pequeños comercios y servicios básicos, controlando los niveles de ocupación del suelo.

Debido al carácter inundable de las colonias Ampliación del Campesino y La Presa se restringirá el crecimiento de su área urbana y se definirán normas de ocupación y utilización del suelo con la finalidad de disminuir su densidad habitacional en relación a la capacidad de dotación de los servicios públicos y la conformación de estructura vial adecuada; para lo cual se definirán alineamientos y derechos de vía respectivos. Asimismo, es necesaria la adecuación vial, la cual que queda sujeta a la participación de la población.

Para la colonia Del Campesino se plantea lo siguiente: en la porción norte la consolidación del centro concentrador de equipamientos educativos, recreativos y de salud; destinados a cubrir las necesidades de la población actual y la esperada según la prospectiva planteada; mientras que para el área habitacional se fomentará el establecimiento de comercios y servicios en las principales vialidades de la localidad. La densidad habitacional se incrementará ligeramente.

Se establecerá una zonificación que dictará los límites para el crecimiento futuro y la definición de áreas que conservarán su uso actual y de aquellas que serán preservadas; así también, la autorización de los usos de suelo, las licencias de construcción y alineamiento de predios urbanos se fundamentarán con base en esta zonificación y en la estructura urbana propuesta en este documento.

Por otra parte, se establece como prioridad la preservación y restauración del Cerro del Chapulín, restringiendo los asentamientos humanos y otras actividades que afecten el medio ambiente natural, lo cual busca aprovecharlo como centro recreativo de atracción hacia el municipio.

Los equipamientos ampliarán su cobertura y funcionalidad a fin de disminuir los rezagos, mientras que los rubros de comunicaciones y comercio serán reforzados.

Uno de los aspectos prioritarios será el mejoramiento de las comunicaciones y el transporte al interior del municipio: por una parte se mejoraran las condiciones materiales de los principales ejes estructuradores y vialidades urbanas; mientras que por otras se plantea la construcción de vialidades alternativas que complementen la estructura vial regional.

Se establecerán importantes zonas de preservación agrícola a fin de propiciar la recarga acuífera y desalentar el crecimiento urbano desordenado y/o disperso, en estas áreas no se dirigirán obras de infraestructura.

Se plantea impulsar nuevos corredores comerciales y de servicios en el área definida como futuro crecimiento al sur de San Miguel Chapultepec.

Finalmente, en lo que se refiere a la infraestructura, será indispensable mejorar los servicios de agua potable y drenaje al interior las áreas urbanas consolidadas y asegurar la cobertura en las zonas propuestas para el futuro crecimiento. Se introducirán redes de infraestructura para solucionar problemas sanitarios y disminuir los efectos negativos al medio ambiente.

## **5.2. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO MUNICIPAL Y ORDENAMIENTO URBANO**

### **5.2.1 Delimitación de zona urbana, urbanizable y no urbanizable**

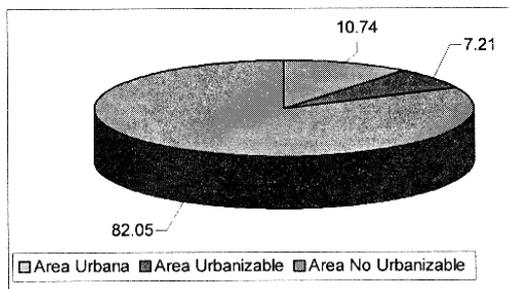
Como resultado de las conclusiones del diagnóstico y de las necesidades de suelo para recibir a la población definida en las políticas estatales, se ha delimitado al área urbana actual y las áreas urbanizables, así como las no urbanizables; de la misma manera, se ha definido el límite de las zonas de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

Se considera como **área urbana actual** las ocupadas por las zonas habitacionales, comerciales y de servicios existentes. Abarcan un total de **126.93 ha.**, y representan el **10.74%** 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 **85.23 ha.** y representan el **7.21 %** 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 **969.84 has,** que representan el **82.05%** de la superficie total municipal.

Tabla 5. Clasificación del territorio

AREA	SUPERFICIE	
	HAS.	%
Área Urbana	126.93	10.74
Área Urbanizable	85.23	7.21
Área No Urbanizable	969.84	82.05
Total municipal	1182	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 Chapultepec, 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 Chapultepec comprende una superficie de 212.16 has, de estas el área urbana representa el 10.73%, las zonas que se incorporarán representan el 7.22% y la zona no urbanizable, misma que corresponde a las áreas agrícolas y cuerpos de agua, representan el 82.05% de la superficie total municipal.

Tabla 6. Dosificación de usos del suelo.

USO	HAS	%
H 100 A	36.42	17.16
H 250 A	41.33	19.48
H 333 A	24.46	11.54
H 417 A	57.56	27.14

H 833 A	24.08	11.34
CHC 333 A	3.23	1.52
CRU 250 A	934 ml.	
CRU 333 A	780 ml.	
CRU 417 A	775 ml.	
E	10.61	5.00
IMN	14.47	6.82
<b>SUBTOTAL URBANIZABLES</b>	<b>212.16</b>	<b>100/17.95</b>
AG-BP-T	952.78	98.27
N-PAR-N	12.9	1.41
O-I	4.16	0.05
<b>SUBTOTAL NO URBANIZABLES</b>	<b>969.84</b>	<b>100/82.05</b>
<b>TOTAL MUNICIPAL</b>	<b>1182</b>	<b>100</b>

#### Usos del suelo nivel urbano

La estructura urbana propuesta para el municipio busca dar mayor impulso a las actividades comerciales y de servicios, mejorar la comunicación entre las localidades y al interior de éstas, así como responder a las necesidades de equipamiento y servicios urbanos de la población actual y futura.

En este sentido, se plantea una estructura urbana a través de la cual se orientaran los diferentes procesos urbanos al interior del municipio, considerando los siguientes elementos:

- Centro Histórico y Cultural (CHC)

Al interior del municipio de Chapultepec, se considera un centro urbano de gran influencia social y económica entre la población, se constituye a partir del cuadro central de San Miguel Chapultepec en el cual se concentran equipamientos de tipo administrativo, cultural, recreativo y especial, así como viviendas, comercios y servicios significativos dentro del municipio; quedando delimitado de la siguiente manera: al norte, por la Av. Libertad; al sur, por la calle Ocampo; al oriente por la calle, Fco. Díaz Gonzáles y, al Poniente por la calle Rayón.

- Corredores Urbanos (CRU)

Las actividades propias de los centros urbanos se apoyarán en una serie de corredores urbanos de alta y baja intensidad, los cuales se localizan en las principales vialidades actuales y propuestas. Estos elementos, incluirán fundamentalmente comercios y servicios básicos y especializados, constituyéndose como soportes de las actividades económicas.

Los corredores urbanos se clasifican de acuerdo a la vialidad en la que se ubiquen, así como por la intensidad y combinación de usos establecida; de tal forma que el primero de éstos se considera de alta intensidad, es decir, orientado a ofrecer comercios y servicios tanto a la población local como a la regional que transita por la vía Mexicaltzingo – Tianguistenco Xalatlaco (camino N° 321) y tratará de aprovechar la ubicación dentro del contexto regional, especializándose en comercios y servicios especializados; en éste, el aprovechamiento del suelo será intensivo y deberá respetar el derecho de vía establecido para esta vialidad; las viviendas, comercios y servicios deberán de conservar una imagen homogénea, no exceder de dos niveles de construcción y dotar de áreas alternativas de estacionamiento a fin de no entorpecer el tránsito vehicular que caracteriza esta vía. Cabe mencionar que las vialidades propuestas de carácter regional definidas en las acciones estratégicas del presente Plan, se considerarán como corredores de alta intensidad, siempre y cuando cumplan con las disposiciones planteadas en la Clasificación de Usos del Suelo

El resto de los corredores urbanos se consideran de baja intensidad, donde el comercio y los servicios permitidos serán de carácter local y se localizarán sobre las principales vialidades primarias, tres en San Miguel Chapultepec, sobre las calles Independencia, Benito Juárez y el Camino a San Andrés; y otro localizado en la colonia Del Campesino sobre la Av. Liborio López.

- Parque Urbano

Se considera al Cerro del Chapulín como el único parque urbano al interior del municipio, entre sus funciones destacan la recreación y esparcimiento de la población local, la preservación de una importante zona de recarga acuífera, la promoción de uno de los principales sitios representativos de la idiosincrasia municipal, así como la

posibilidad de aprovechar su ubicación y características para la instalación de comercio y servicios de *borde* dirigidos a la población de la región que transita diariamente por el municipio.

▪ Zonas Habitacionales

En ellos se permite, además de la habitación, la mezcla de usos, ya sea integrados a la vivienda o en zonas integradas a las zonas habitacionales. De esta forma, para el municipio se consideran cinco zonas habitacionales a partir de los cuales se establecerá la clasificación de usos e intensidades del suelo, considerando características específicas acorde a su dinámica socioeconómica y características territoriales.

- Zona I. Se integra de la porción central de la cabecera municipal (San Miguel Chapultepec y sus barrios, la colonia Ameyal, así como los asentamientos humanos colindantes con San Bartolito (Municipio de Calimaya). En esta zona se pretende consolidar el área urbana actual, aprovechando el suelo ya urbanizado elevando las densidades en zonas centrales y comerciales.
- Zona II. Se localiza en las faldas del Cerro del Chapulín y se integra de las colonias Pino Suárez y Leandro Valle, las cuales se caracterizan por presentar las mayores pendientes, así como vialidades locales y peatonales que dificultan el transporte. Este distrito continuarán funcionando como zona eminentemente habitacional, aunque se permite la presencia de pequeños comercios y servicios básicos y especializados integrados a la vivienda, controlando los niveles de ocupación y utilización del suelo.
- Zona III. El tercero se conforma de las colonias San Isidro y Américas, en las cuales se pretende mantener su densidad actual, incentivando la ocupación de áreas baldías y el mejoramiento de las vialidades al interior del distrito.
- Zona IV. Corresponde a la colonia Del Campesino, donde se pretende la consolidación de las áreas urbanas actuales, así como el impulso de comercios y servicios sobre las principales vialidades.
- Zona V. Comprende los asentamientos humanos de origen irregular que debido a su carácter inundable pueden representar algún riesgo para la población. Se integra de las colonias Ampliación del Campesino y La Presa.

▪ Zona Industrial

Se integra por las instalaciones industriales existentes actualmente, así como por una porción destinada para su futuro desarrollo. Debido a que se localiza al interior del área urbana, los establecimientos permitidos se limitan a procesos no contaminantes.

▪ Zonas de Preservación Agrícola

En estas zonas se restringen los asentamientos humanos, así como su utilización en actividades que requieran de urbanización y/o construcción. Las zonas agrícolas del municipio cumplen con dos funciones principales: la primera de ellas se refiere a la preservación de áreas naturales que beneficien el medio ambiente urbano; mientras que la segunda corresponde al control de la progresiva transformación de áreas agrícolas en urbanas.

De esta forma, se prevén dos zonas de preservación agrícola: la primera corresponde a la porción norte del municipio, delimitada por la Av. Constituyentes, la colonia Ampliación del Campesino y los límites municipales con Metepec y Santiago Tiaguistenco; la segunda corresponde a las áreas agrícolas localizadas al sur y suroeste de la cabecera municipal.

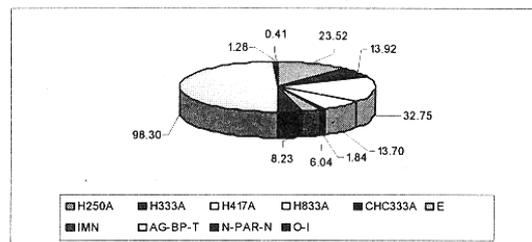
▪ Zona de Infraestructura

Corresponde a la superficie destinada para la instalación y operación de infraestructura hidráulica y sanitaria necesaria para el municipio. Se localiza al noreste de la colonia Ampliación del Campesino.

▪ Zona de equipamiento urbano

Concentra equipamientos educativos, asistenciales, recreativos y de salud destinados a cubrir las necesidades de la población actual y la esperada según la prospectiva planteada. Se localiza al norte de la colonia Del Campesino y se pretende consolidar como el punto de mayor afluencia poblacional dentro del municipio.

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 Chapultepec 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

De esta forma, y con base en su función y jerarquía al interior del municipio las vialidades se clasifican como primarias, secundarias y locales. Las primeras, son las vialidades más importantes dentro del Centro de Población, ya que son las que distribuyen el tránsito hacia el resto de las calles, conectando los principales puntos de origen y destino de las localidades que lo integran, dentro de esta clasificación se consideran las siguientes:

- Camino a Calimaya;
- Av. Independencia – Colosio;
- Camino a San Andrés;
- Calle Hidalgo;
- Calle Mina – Niños Héroe;
- Av. Morelos;
- Cuauhtemoc;
- Liborio López;
- Av. México.

Por otro lado, se consideran como vialidades secundarias aquellas que tienen como característica básica el ser utilizadas para viajes más cortos, y su flujo vehicular es menor; a través de estas vialidades se realiza la comunicación al interior de las distintas zonas que integran el Centro de Población y en la mayoría de los casos se conectan a vialidades primarias.

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.

*Diseño de entronques:*

- Ubicado en la intersección de la vialidad Libertad esq. Independencia.
- Ubicado en la intersección de la vialidad Libertad esq. Camino a San Andres.
- Ubicado en la intersección de la vialidad Independencia esq. Benito Juárez.
- Ubicado en la intersección de la vialidad Libertad esq. México.
- Ubicado en la intersección de la vialidad Independencia esq. Morelos.

### 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 Chapultepec 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 y 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. INSTRUMENTACION

### 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 Chapultepec, 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 <sup>5</sup>

### 1. HOMOLOGACION 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 (m<sup>2</sup> 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 100 A Habitacional Densidad 100

**Usos Generales:**

Habitacional mezclado con comercio y servicio de cobertura básica y especializados; establecimientos con servicio de alimentos sin venta de bebidas alcohólicas y de moderación; equipamientos de educación, cultura, recreación, deportes, comercio, servicios y asistenciales; instalaciones para la seguridad pública y procuración de justicia.

**Normas de Uso:**

Se tendrá una densidad neta máxima de **100 viv/ha** y se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **60 m<sup>2</sup>** de superficie y un frente mínimo de **3.50** metros lineales. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **9** metros y **3** niveles. Deberá dejarse como mínimo el **20%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima construida equivalente a **2.4** veces la superficie del lote.

#### H 200 A Habitacional Densidad 200

##### USOS GENERALES

Habitacional con servicios básicos integrados a la vivienda.

##### USOS ESPECIFICOS.

Se tendrá una densidad máxima de **50 viv./ha** y se permite la instalación de usos de servicios. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **120 m<sup>2</sup>** de superficie y un frente de cuando menos **7.00** m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **2** niveles y **6.00** m., deberá dejarse como mínimo **30%** de la superficie del lote sin construir y una superficie de desplante del **70%** de la superficie del lote y una intensidad máxima de construcción de **1.4** veces el área del predio.

#### H250A Habitacional Densidad 250

**Usos Generales**

Habitacional con servicios básicos integrados a la vivienda.

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **40 viv/ha** y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **150m<sup>2</sup>** de superficie neta y un frente de cuando menos **8** m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **2** niveles y **6** m, deberá dejarse como mínimo **20%** de la superficie del lote sin construir y una superficie máxima equivalente a **1.6** veces la superficie del lote.

#### H333A Habitacional con Densidad 333

**Usos Generales**

Habitacional con servicios básicos integrados a la vivienda.

<sup>5</sup> 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.

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **30 viv/ha** y se permite la instalación de usos y servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **200 m<sup>2</sup>** de superficie y un frente de cuando menos **8 m**. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **2 niveles y 6 m**. Deberá dejarse como mínimo **25%** de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a **1.5 veces** la superficie del lote.

**H417A Habitacional Densidad 417****Usos Generales**

Habitacional con servicios básicos y especializados integrados a la vivienda

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **24 viv/ha** y se permite la instalación de usos de servicios básicos y especializados dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **250m<sup>2</sup>** de superficie y un frente de cuando menos **10 m**. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **3 niveles y 9 m**, deberá dejarse como mínimo **30%** del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a **2.1 veces** la superficie del lote.

**H833A Habitacional Mediana Densidad 833****Usos Generales**

Habitacional mediana densidad con comercios y servicios integrados a la vivienda

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **12 viv/ha** y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **500m<sup>2</sup>** de superficie y un frente de cuando menos **10 m**. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de **2 niveles y 6 m**, deberá dejarse como mínimo **30%** del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a **1.4 veces** la superficie del lote.

**CHC 333 A Centro Histórico y Cultural densidad 333****Usos Generales**

Se permitirá la construcción de comercios y servicios especializados, así como equipamiento urbano.

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **30 viv/ha** y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones tengan como mínimo **200 m<sup>2</sup>** de superficie neta y un frente cuando menos **8 m**. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de **2 niveles y 6 m**, deberá dejarse como mínimo **25%** de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a **1.5 veces** la superficie del lote.

**CRU250A Corredor Urbano Densidad 250****Usos Generales**

Permite mayor índice de aprovechamiento de los predios, con mezcla de comercio de productos básicos y especializados

**Usos Específicos**

Se podrá construir una vivienda por cada **250 m<sup>2</sup>** de terreno. Se permitirá un máximo de altura de **2 niveles y 6 metros** sin incluir tinacos. Sólo se permite la ocupación del **70%** del predio útil debiendo de dejar libre el **20%** restante. El frente mínimo de los predios deberá de ser de **8 m**, y sólo se autorizarán subdivisiones cuando los lotes resultantes no sean menores de **150 m<sup>2</sup>**. La densidad máxima de la construcción será de **1.6 v.s.p.**

**CRU 333 A Corredor Urbano Densidad 333****Usos Generales**

Habitacional mezclado con oficinas, bancos, estacionamientos, centros comerciales, agrupaciones comerciales, de productos y servicios básicos y especializados, establecimientos con servicios de alimentos, instalaciones para la recreación y los deportes, instalaciones culturales y educativas, centros de espectáculos e instalaciones de equipamiento urbano en general

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de **30 viv/ha** y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo **200**

m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos de 8 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles y 6 m, deberá dejarse como mínimo 20 % de la superficie del lote sin construir y una superficie construida equivalente a 1.6 veces la superficie del lote.

**CRU417A Corredor Urbano Densidad 417****Usos Generales**

Permite mayor índice de aprovechamiento de los predios, con énfasis en el comercio y los servicios de especializados.

**Usos Específicos**

Se tendrá una densidad máxima de 24 viv/ha y se permite la instalación de usos de servicios dentro de la vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 250 m<sup>2</sup> de superficie neta y un frente de cuando menos 10 m. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 2 niveles y 6 m, deberá dejarse como mínimo 30% de la superficie del lote sin construir y una superficie construida máxima equivalente a 1.4 veces la superficie del lote.

**E EQUIPAMIENTO****USO****Equipamiento****USOS GENERALES**

Solo se permitirá la construcción de equipamiento urbano. La normatividad variará de acuerdo al tipo de equipamiento y se sujetarán a la aprobación de las autoridades estatales / municipales. Los frentes, lotes mínimos, superficie sin construir y la superficie de desplante varía de acuerdo al tipo de equipamiento: educación y cultura 14 / 250 / 40 / 60, salud y asistencia 14 / 250 / 20 / 80, comercio 30 / 1000 / 10 / 90, recreación y deporte 30 / 1000 / 40 / 60, comunicación y transporte 14 / 250 / 20 / 80, abasto 35 / 2500 / 20 / 80, administración y servicio 25 / 600 / 20 / 80.

**N-PAR-N Parque Urbano****Usos Generales**

Áreas para el mejoramiento y conservación de la calidad del medio ambiente y desarrollo social, así como de apoyo a la actividad económica.

**Usos Específicos**

Se permitirán las instalaciones recreativas al aire libre y todas aquellas actividades tendientes al mejoramiento del ambiente tales como la reforestación, los viveros, los invernaderos, equipamientos, entre otros.

Estas zonas se destinarán como espacios abiertos de aprovechamiento agrícola y pecuario. Los usos habitacionales están completamente restringidos y solo se permitirán subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5000 m<sup>2</sup> de superficie y al menos 50 m lineales de frente.

**I-M-N Industria Mediana No Contaminante****Usos Generales**

Áreas para el desarrollo de las actividades industriales.

**Usos Específicos**

Se permitirán instalaciones de transformación de carácter no contaminante.

Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1,000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 25 m. Deberá dejarse como mínimo el 25% de la superficie del lote sin construir. Las edificaciones podrán tener una altura sin incluir tinacos de 6 niveles y 18 m y una intensidad de construcción de 4.5 vstp.

**AG-BP- Agropecuario****Usos Generales**

Áreas para desarrollo agropecuario de baja productividad.

**Usos Específicos**

Comprende predios con usos agropecuarios, en estas zonas se permitirá la instalación de bodegas y depósitos múltiples; instalaciones para la recreación y los deportes; actividades agrícolas, ganaderas, pecuarias y actividades de apoyo e infraestructura. Se podrán autorizar subdivisiones de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 5,000 m<sup>2</sup> de superficie y un frente de cuando menos 50 m. Deberá dejarse como mínimo el 95% de la superficie sin construir.



LEY	DESCRIPCIÓN	ESTADO	MONEDA	IMPORTE	FECHA	OTROS
18	LEY DE ASESORIA Y FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
19	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
20	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
21	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
22	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
23	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
24	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
25	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
26	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
27	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
28	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
29	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
30	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
31	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
32	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
33	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
34	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
35	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
36	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
37	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
38	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
39	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
40	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
41	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
42	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
43	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
44	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
45	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
46	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
47	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
48	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
49	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
50	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
51	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
52	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
53	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
54	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
55	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
56	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
57	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
58	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
59	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
60	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
61	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
62	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
63	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
64	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
65	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
66	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
67	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
68	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
69	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
70	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
71	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
72	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
73	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
74	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
75	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
76	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
77	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
78	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
79	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
80	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
81	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
82	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
83	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
84	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
85	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
86	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
87	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
88	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
89	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
90	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
91	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
92	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
93	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
94	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
95	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
96	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
97	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
98	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
99	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...
100	LEY DE FISCALIZACIÓN	...	...	...	...	...

### 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 Chapultepec.

#### **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 m<sup>2</sup> 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 hipico, 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) <sup>6</sup>**

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:

- I. Los desarrollos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Las gaseras, gasoneras y gasolineras;

<sup>6</sup> Para mayor detalle sobre usos de impacto regional, ver Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

- 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: (la siguiente tabla es de referencia, el consultor podrá proponer los usos de suelo considerando las condiciones de cada municipio).

#### **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 pie 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 ducto 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 7. Tipología de la vivienda

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

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

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

Tabla 8. Recomendaciones generales del proyecto.

Recomendaciones generales de proyecto	
Característica	Recomendación
Ubicación en el lote	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Separada de las colindancias</li> </ul>
Configuración	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Compacta, forma óptima: cubo con patios.</li> </ul>
Orientación de la fachada más larga	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una crujía: SE.</li> <li>• Doble crujía: NE-SO (Con dispositivos de control solar para las tardes en primavera)</li> </ul>
Localización de las actividades	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estar, dormir, comer: SE</li> <li>• Cocinar: N</li> <li>• Circular, aseo: NO-O</li> </ul>
Tipo techo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plano</li> </ul>
Altura de piso a techo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.40 m</li> </ul>

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

Tabla 9. Recomendaciones de protección y ganancia de calor

Recomendaciones de protección y ganancia de calor (asoleamiento)	
Característica	Recomendación
Remetimientos y saliente en fachada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Evitarlos</li> </ul>
Patios interiores	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con fuentes o espejos de agua y vegetación de hoja caduca</li> </ul>
Aleros	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En fachadas S para evitar ganancias directa en primavera y verano</li> <li>• En otras orientaciones combinados con parteluces y vegetación</li> </ul>
Pórticos, balcones, vestíbulos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacio de transición entre espacios exterior e interiores</li> </ul>
Tragaluces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Control solar en verano y primavera</li> </ul>
Parteluces	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Combinados con aleros y vegetación en fachadas NE, E, NO, O</li> </ul>
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Árboles: de hoja caduca en rango S o NO</li> <li>• Árboles: de hoja perenne en orientación N</li> <li>• Arbustos: para controlar ángulos solares bajos</li> </ul>

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

Tabla 10. Recomendaciones para la ventilación

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

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

Tabla 11. Recomendaciones de materiales y procedimientos

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

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

Tabla 12. Recomendaciones en el manejo de vegetación

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

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

Tabla 13. Recomendaciones de diseño urbano

Recomendaciones de diseño urbano	
Característica	Recomendación
Agrupamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ubicar edificios más al N del conjunto, más bajos al S</li> <li>• Espaciamiento entre edificios 1.7 veces la altura de los edificios en el eje térmico</li> <li>• Mínimo una vez la altura de los edificios</li> </ul>
Orientación de los edificios	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Una crujía SE</li> <li>• Doble crujía NE-SO (con dispositivo de control solar para las tardes en primavera)</li> </ul>

Espacios exteriores	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plazas y plazoletas: Sombreados en verano, despejados en invierno</li> <li>▪ Conformarlas con elementos naturales y construidos con fuentes de agua y con barreras vegetales para los vientos</li> <li>▪ Andadores: sombreadores en verano, despejados en invierno</li> <li>▪ Acabados de piso: materiales porosos y permeables</li> </ul>
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Árboles: de hoja caduca para plazas y andadores. De hoja perenne en estacionamientos</li> <li>▪ Distancia entre árboles que den sombra continua</li> <li>▪ Arbustos: barreras de viento frío en plazas y andadores</li> <li>▪ Cubresuelos con mínimo requerimiento de agua</li> </ul>

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 14 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 lúmenes.

**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 15. Normas para a dotación de infraestructura

Servicios/ ubicación	Social Progresivo	Interés social	Popular-Medio	Residencial
	Inferior a 40 m2 const.	De 40 a 62 m2 const.	De 62 a 100 m2 const.	Más de 100 m2 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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: 30m<sup>2</sup>.
  - 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 m<sup>2</sup>.
  - 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 la 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 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de construcción: 150 m<sup>2</sup> (capilla opcional).
- Numero de niveles: Uno.
- Altura en metros: Nueve.
- Construcción de oficina y sanitarios (hombres y mujeres: Con superficie de 10.00 m<sup>2</sup> por persona).
- Coeficiente de utilización del suelo: 0.04.
- M<sup>2</sup> 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 gasolinera 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.

- 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 en corredores urbanos e industriales (CI) 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 gasonera**

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 en 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 arremetimiento 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 ser 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 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 desalojo 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 depósito de basura.
- Cisterna 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  $\frac{1}{4}$  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 16. 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. <sup>7</sup>
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

<sup>7</sup> La longitud máxima para calles con retomo es de 150 m. con un radio mínimo de giro de 15m.

CONCEPTOS	VIAS DE ACCESO CONTROLADO	VIAS PRIMARIAS	VIAS SECUNDARIAS	VIAS LOCALES
ANCHO CARRILES <sup>8</sup>	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 22.60 - 42.00 M. DOBLE SENTIDO 30.00 - 58.00 M.	16.20 - 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.

### 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 17. Normas sobre transporte.

DEMANDA HORA 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

<sup>8</sup> el camí derecho es mas ancho que los demás, con 3.6 m.

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

Tabla 18. Normas de equipamiento. Subsistema Educación.

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. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica (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 19. Normas de equipamiento. Subsistema Salud.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Kg)	Radio de Cobertura Urb. (m2)	Modulación Genérica (Carro camilla)
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 20. 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 21. Normas de equipamiento. Subsistema Cultura.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. 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	Silla	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	Variabl e	1	2.9	15	1,340 a 670	1 módulo
Auditorio municipal	Indispensable	85	Buatac	Variabl e	1	1.7	6	15	1,340 a 2,340	1 módulo

(1) Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 22. Normas de equipamiento. Subsistema Recreación.

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 23. Normas de equipamiento. Subsistema Deporte.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pob. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
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 24. Normas de equipamiento. Subsistema Comercio.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. Total %	U.B.S. (1)	Turnos	Cap. Dis. Hab./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
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	18	30	Variable	750	1 a 5*

(1)Unidad Básica de Servicio.

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento Urbano SEDESOL 1995.

Tabla 25. Normas de equipamiento. Subsistema Abasto.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. 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 Genérica
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 26. Normas de equipamiento. Subsistema Comunicaciones.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem./ Pop. 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 Genérica
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	5,000	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 27. Normas de equipamiento. Subsistema Administración.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem. / Pob. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Serv./UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ 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 28. Normas de equipamiento. Subsistema Servicios urbanos.

Elemento	Requerimiento (Nivel Medio)	Pob. Dem. / Pob. Total %	U.B.S. (1)	Cap. Dis./ UBS	Sup. Const. (m2)/ UBS	Sup. Predio (m2)/ UBS	Radio de Influencia Reg. (Km)	Radio de Cobertura Urb. (mts)	Modulación Genérica
Cementerio	Indispensable	100	Fosa	3 cadáveres por fosa	0.02	6.25	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.

En vivienda plurifamiliar se deberá prever el estacionamiento para visitas a razón de 1 cajón por cada 4 departamentos, y en viviendas menores de 100 m2 construidos, un cajón por cada 6 departamentos.

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.

En el estacionamiento para visitas, los espacios deberán disponerse de manera que para sacar un vehículo no sea necesario mover ningún otro.

Se podrán 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 del 55 % de 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.

Se recomienda apoyar en el centro urbano regional y en los centros y corredores urbanos la oferta de espacios para estacionamiento en edificios o predios destinados exclusivamente a este fin, construidos y operados por empresas publicas o privadas, de manera que sirven a zonas urbanas de mayor densidad.

En el caso de las escuelas, además de los requerimientos de estacionamiento establecidos, deberán preverse las áreas de accenso-descenso y las bayonetas de acceso para no interferir con la circulación vial.

En los estacionamientos públicos o privados que no sean de auto servicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva uno o 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 Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado y del Ayuntamiento.

Cualquier uso o giro no comprendido en la tabla de normatividad de estacionamientos, se sujetará al estudio y aprobación de la Dirección General de Operación 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
<b>HABITACIONAL:</b>				
1.1 HABITACIONAL	HABITACIONAL	HASTA 120 M2 POR VIV.	1 CAJON	POR VIVIENDA
		DE 121 A 250 M2 POR VIV.	2 CAJONES	POR VIVIENDA
		DE 251 A 500 M2 POR VIV.	3 CAJONES	POR VIVIENDA
		MAS DE 501 M2 POR VIV.	4 CAJONES	POR VIVIENDA
<b>ACTIVIDADES TERCIARIAS:</b>				
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/80M2	DE USO
		DE 121 A 500 M2 POR USO.	1 CAJON/40M2	DE USO
		DE 501 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	SUCURSALES 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, BOSTICERIAS, CARNICERIAS, PESCADERIAS, SALCHICHONERIAS, PANADERIAS, DULCERIAS, FRUTERIAS, RECAUDERIAS, PAPELERIAS, PERIODICOS, REVISTAS, LIBRERIAS, TABAQUERIAS, SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS, FARMACIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, CREMERIAS, MISCELANEAS, LONJAS MERCANTILES Y MINISUPER, TLPALERIAS	HASTA 30 M2 POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
		DE 31 A 120 M2 POR USO	1 CAJON/40M2	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, MUEBLERIAS, IMPRENTAS, CALZADO, BOUTIQUES, JOYERIAS, RELOJERIAS, REGALOS, ARTESANIAS, VIDRERIAS, 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/40M2	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, DEPÓSITO, REPARACION, SERVICIO DE VEHICULOS Y MAQUINARIA EN GENERAL.	ESTABLECIMIENTOS PARA COMPRA, VENTA, RENTA Y DEPÓSITO DE VEHICULOS AUTOMOTORES EN GENERAL, DE CONSTRUCCION INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS, LUJANERAS, REFACCIONARIAS	HASTA 120 M2 POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
		DE 121 A 299 M2 POR USO	1 CAJON/60M2	DE ATEN AL PUBLICO
		DE 301 A 599 M2 POR USO	1 CAJON/90M2	DE ATEN AL PUBLICO
		DE 601 A 1000 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO
	MÁS DE 1001 M2 POR USO	1 CAJON/20M2	DE ATEN AL PUBLICO	
	TALLERES ELECTRICOS, ELECTRONICOS, MECANICOS, TORNO, VERIFICACIONES, INJALATERIA, PINTURA, RECTIFICACIONES DE MOTORES, AJUSTE Y BALANCEO, REPARACION DE MÓFLES Y RADIADORES	CUALQUIER SUPERFICIE	1 CAJON/MTS *	DE ATEN AL PUBLICO
2.7 ESTABLECIMIENTOS PARA EL SERVICIO DE VEHICULOS.	ESTABLECIMIENTOS DE LAVADO ENGRASADO Y AUTOLAVADO DE VEHICULOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.8 BAÑOS PUBLICOS.	BAÑOS PUBLICOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/CADA 2 REGA.	REGADERA
	SANITARIOS PUBLICOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE
2.9 CENTROS COMERCIALES.	TIENDAS DE AUTOSERVICIO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO
	TIENDAS 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/120M2	DE ATEN AL PUBLICO
	TIANGULS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/160M2	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 DEPÓSITOS MULTIPLES SIN VENTA DIRECTA AL PUBLICO.	DEPÓSITO DE PRODUCTOS REFRIGERADOS: FRUTAS, LEGUMIBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	DE OFICINA
	DEPÓSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ALARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RESCICLABLES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	DE OFICINA
	DEPÓSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	DE OFICINA
	PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SIVICULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	DE OFICINA
USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA
2.13 BODEGAS Y DEPÓSITOS MULTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PUBLICO.	DEPÓSITO DE PRODUCTOS PERECEDEROS: FRUTAS, LEGUMIBRES, CARNES, LACTEOS Y GRANOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS
	DEPÓSITO DE PRODUCTOS DURADEROS: ALARROTES, MUEBLES, ROPA, APARATOS ELECTRICOS, MATERIALES DE CONSTRUCCION, MAQUINARIA, CERVEZA, REFRESCOS Y MATERIALES RESCICLABLES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS
	DEPÓSITO DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS, COMBUSTIBLES, PINTURAS, SOLVENTES, PRODUCTOS QUIMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS
	PRODUCTOS PARA GANADERIA AGRICULTURA Y SIVICULTURA	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/150M2 *	CONSTRUIDOS
2.14 RASTROS	RASTROS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/120M2 *	DE OFICINA
2.15 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS. SOLO DE MODERACION	CAFETERIAS, NEVERAS, FUENTES DE SODAS, JUQUERIAS, REFRIGERARIAS, LENCERIAS, FONDAS, RESTAURANTES, TORTERIAS, TAJUERNAS, PIZZERIAS, COCINAS ECONOMICAS, RESTORNERAS, MERENDEROS, EXPENDIOS DE ANTOJITOS, BALONES DE FIESTAS INFANTILES.	HASTA 120 M2 POR USO.	1 CAJON/90M2	DE ATEN AL PUBLICO
		DE 121 A 299 M2 POR USO.	1 CAJON/60M2	DE ATEN AL PUBLICO
		MÁS DE 301 M2 POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO
2.16 ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIO DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION.	CANTINAS, CERVEZERIAS, PULQUERIAS, BARÉS, CENTROS NOCTURNOS, CLUBS, SALONES PARA FIESTAS, BANQUITES Y BALÉS, CENTROS SOCIALES, DISCOTEQUES, RESTORNERAS, PIZZERIAS Y RESTAURANTES EN GENERAL.	HASTA 120 M2 POR USO.	1 CAJON/60M2	DE ATEN AL PUBLICO
		DE 121 A 299 M2 POR USO.	1 CAJON/60M2	DE ATEN AL PUBLICO
		MÁS DE 301 M2 POR USO.	1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO
2.17 ESTACIONES DE SERVICIO. (GASOLINERAS)	TIPO I: * LOS OBLIGATORIOS SEGUN NORMAS DE PEMEX. * BUZON POSTAL. * TELEFONO PUBLICO, LOCAL Y LARGA DISTANCIA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	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. * REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ * TALLER ELECTRICO Y MECANICO. * TIENDA DE CONVENENCIA * 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 EL TIPO DE USO COMPLEMENTARIO	SE LOS QUE SE REQUIERAN POR EL TIPO DE USO COMPLEMENTARIO

USO GENERAL	USO ESPECIFICO	UNIDAD / USO	CAJONES / UNIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	
2.18 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 SE REQUIERAN POR TIPO DE USO	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 ANTIRRABICOS	HASTA 120 M2 POR USO DE 121 A 500 M2 POR USO	1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2	DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO	
	MAS DE 501 M2 POR USO	1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO		
2.21 HOSPITALES Y SANATORIOS	CLINICAS-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 125 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 50M2 1 CAJON/AULA	OFICINAS 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	PREPARATORIAS, 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	5 CAJON/AULA	AULA	
2.26 EDUCACION FISICA Y ARTISTICA.	ESCUELAS DE NATACION, MUSICA, BAILE, ARTES MARCIALES, DE MODELOS, PINTURA, ESCULTURA, AGUACRACION, FOTOGRAFIA, EDUCACION FISICA Y MANUALIDADES Y ACTIVIDADES ACUATICAS	HASTA 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	3 CAJON/AULA 5 CAJON/AULA	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/60M2	USO
2.28 CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVOS	AUDITORIOS, TEATROS, CINES, AUTOCINEMAS, Y SALAS DE CONCERTOS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.10 CAJON/BUTACA	BUTACA	
	BIBLIOTECAS, MUSEOS, GALERIAS DE ARTE, HEMEROTECAS, FOTOTECAS, FILMOTECAS, CINETECAS, CASAS DE CULTURA, SALAS DE EXPOSICION, CENTROS COMUNITARIOS Y SALONES DE USOS MULTIPLES	HASTA 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2	DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO	
	2.29 INSTALACIONES PARA LA RECREACION Y LOS DEPORTES.	BALNEARIOS Y ACTIVIDADES ACUATICAS	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/60M2	DE ATEN AL PUBLICO
	BOLECHES, BILLARES, DOMINOS, AJEDREZ Y JUEGOS DE SALON EN GENERAL	HASTA 250 M2 POR USO DE 251 A 1000 M2 POR USO DE 1001 A 5000 M2 POR USO MAS DE 5001 M2 POR USO	1 CAJON/120M2 1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO	
	QUIMBIANOS EN GENERAL	HASTA 250 M2 POR USO DE 251 A 1000 M2 POR USO DE 1001 A 5000 M2 POR USO MAS DE 5001 M2 POR USO	1 CAJON/120M2 1 CAJON/60M2 1 CAJON/40M2 1 CAJON/30M2	DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO DE ATEN AL PUBLICO 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, GALGODROMOS, AUTODROMOS, VELODROMOS, PLAZAS DE TOROS, LIENZOS 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, NOTELES, CASAS DE HUESPEDES, BUNGALOWS Y POSADAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/CUARTO	CUARTO			
2.34	ASISTENCIALES	ORFANATORIOS, ASILOS DE ANCIANOS E INGRESANTES ALBERGUES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.10 CAJON/HUESPED	HUESPED			
		CASAS DE CUINA, 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/80M2	SOCHO			
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			
		CASERAS Y/O COMANDANCIAS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	0.25 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/50	OFICINAS			
		CENTROS DE JUSTICIA, JUZGADOS Y CORTES	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	1 CAJON/20M2	1 CAJON/80M2			
		ZONAS E INSTALACIONES MILITARES.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	1 CAJON/80M2	OFICINA			
2.36	DEFENSA	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			
		FUNERARIAS Y VELATORIOS.	FUNERARIAS Y VELATORIOS.	HASTA 250 M2 POR USO. MAS DE 251 M2 POR USO	1 CAJON/30M2 1 CAJON/20M2	DE ATEN AL PUBLICO 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 PENSIONES.	HASTA 50 CAJONES DE 51 A 100 CAJONES MAS DE 101 CAJONES.	NO REQUIERE NO REQUIERE NO REQUIERE	NO REQUIERE NO REQUIERE NO REQUIERE			
		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	0.25 CAJON/ANDEN	ANDEN			
2.40	TERMINALES E INSTALACIONES PARA EL TRANSPORTE.	SITIOS O BASES DE TAXIS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE			
		SITIOS O BASES DE CARGA.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE			
		ENCIERRO Y TALLERES DE MANTENIMIENTO DE TRANSPORTE PUBLICO EN GENERAL.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	NO REQUIERE	NO REQUIERE			
		2.41	COMUNICACIONES	OFICINAS, AGENCIA DE CORREOS, TELEGRAFOS, TELEFONOS MENSAJERIA, ESTACIONES DE RADIO, TELEVISION, BANDA CIVIL Y TELECOMUNICACIONES	HASTA 250 M2 POR USO MAS DE 251 M2 POR USO	1 CAJON/80M2 1 CAJON/40M2	DE ATENCION AL PUBLICO 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 DESECHO	COMPRA-VENTA, RECOLECCION, PREPARACION Y SELECCION DE FIERRO VIEJO (CHATARRA), METALES NO FERROSOS, MATERIALES DE DESMOLCION, PAPEL, CARTON, TRAPO, VIDRIO Y OTROS DESECHOS Y RESIDUOS INDUSTRIALES DESHUESADEROS DE VEHICULOS.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO	10% DE LA SUPERFICIE OCUPADA	SUPERFICIE OCUPADA
<b>ACTIVIDADES SECUNDARIAS:</b>					
3.1	MANUFACTURERA DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS Y TABACO	MANUFACTURA DE LA CARNE: CONGELACION Y ENLATADO DE CARNE FRESCA DE CERDO, VACA, OVEJA, CABRA, CABALLO, CONEJO, ETC.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 EMBUITOS 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 MARISCOS: PREPARACION, CONGELACION, EMPACADO, CONSERVACION Y ENLATADO DE PESCADOS Y MARISCOS CONSERVACION DE PESCADOS Y MARISCOS MEDIANTE PROCESOS DE SALADO Y SECADO.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 Y FABRICACION DE LECHE CONDENSADA, EVAPORADA Y EN POLVO.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 LEGUMBRAS: PREPARACION, CONSERVACION, ENVASADO Y DESHIDRATACION DE FRUTAS, LEGUMBRAS, JUGOS, SOPAS, QUESOS SALSA Y CONCENTRADOS (CALDOS).	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 600 M2 POR USO. DE 601 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 HARINA DE MAIZ Y DE TRIGO.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 600 M2 POR USO. DE 601 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, CARA, FRUTAS, GRANOS, CONCENTRADOS Y JABONES.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 PULQUE, SIDA, ROMPOPE Y OTROS LICORES DE HERBAS, FRUTAS Y CEREALES, DESTILACION DE ALCOHOL ETILICO, CERVEZA, MALTA, AGUAS MINERALES, PURIFICADAS Y REFRESCOS.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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 CIGARROS, PUROS, PAPEL, TABACO PARA MASCAR Y PARA PIPA.	HASTA 600 M2 POR USO. DE 601 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
3.2 MANUFACTURERA DE PRODUCTOS DE MADERA, PALMA, MIMBRE Y CORCHO.	FABRICACION DE TRILAY, FIBRACEL Y TABLEROS AGLUTINADOS, PRODUCTOS DIVERSOS DE CORCHO Y HARINA DE MADERA, PRODUCTOS DE MADERA PARA LA CONSTRUCCION CASAS DE MADERA, MUEBLES DE MADERA, MIMBRE, RATTAN, BAMBU Y MITOS, ENVASES DE MADERA Y OTROS MATERIALES DE ORIGEN VEGETAL, ATAQUES, ARTICULOS DE COCINA, ACCESORIOS Y PRODUCTOS DE MADERA Y PALMA EN GENERAL.	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	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.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	IMPRESION DE PERIODICOS, LIBROS, REVISTAS Y SIMILARES BILLETES DE LOTERIA, TIMBRES Y FOLLETOS.	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 801 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	PRODUCCION ARTESANAL DE PIAÑAS, PAPEL MATE, FLORES, ENCUADERNACION, FOTOGABADO Y FABRICACION DE CLICHES Y SIMILARES	HASTA 120 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
3.4 MANUFACTURERA DE PRODUCTOS METALICOS, MAQUINARIA Y EQUIPO.	FUNDICION Y MOLDEO DE PIEZAS METALICAS, FERROZAS Y NO FERROZAS, ESTRUCTURAS METALICAS, TANGUES Y CALDERAS INDUSTRIALES	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	TRABAJOS DE HERRERIA, MUEBLES METALICOS, ATAQUES Y ELABORACION DE PRODUCTOS METALICOS.	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
	FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL CON MOTOR	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	FABRICACION Y/O ENSAMBLE DE MAQUINARIA Y EQUIPO EN GENERAL SIN MOTOR	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
FABRICACION DE MAQUINAS DE OFICINA, DE CALCULO Y PROCESAMIENTO INFORMATICO, ACCESORIOS ELECTRICOS, EQUIPO ELECTRONICO DE RADIO, TELEVISION, COMUNICACION, MEDICO Y AUTOMOTRIZ.	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS	
	DE 801 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

3.5 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
		MAS DE 1001 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 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 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 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 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 HEMEQUEN; HILADO Y TEJIDO DE VITLES DE PALMA, ACONDICIONAMIENTO DE CERDAS Y CRINES DE ANIMALES, CORDELERIA DE FIBRAS DURAS, NATURALES Y SINTETICAS, DESPERTE Y EMPAQUE DE ALGODON, LANA Y DE FIBRAS ARTIFICIALES O SINTETICAS, HILOS Y ESTAMBRES DE TODO TIPO, ASI COMO TEJIDOS.	HASTA 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		DE 801 A 1500 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
		MAS DE 1501 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	FABRICACION DE ALFOMBRA Y TAPETES DE FIBRAS DURAS, ACABADO DE TELAS, PRODUCCION DE ALGODON ABSORBENTE, VENDAS, GASAS, TELA ADHESIVA, PAÑALES DESECHABLES, TODO LO REFERENTE A BLANCOS, MEDIAS, SUETERES, 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 800 M2 POR USO.	1 CAJON/125 M2.	CONSTRUIDOS
	DE 801 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 PIELÉS, 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 OFICINA, 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
<b>ACTIVIDADES PRIMARIAS:</b>				
4.1 EXTRACCION DE MINERALES METALICOS.	EXTRACCION Y LIMPIEZA DE MINERALES CON ALTO CONTENIDO DE ALUMINIO, 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, MARMOL, ARENA, GRAVA, TEZONTLE, TEPETATE, FELDESPATO, CAOLIN, ARCILLAS, REFRACTARIAS, BARRIO, 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, FEUCLENTAS, HORTALIZAS, LEGUMINOSAS, CAFE, CANA DE AZUCAR, ALGODON, TABACO, AGAVES ALCOHOLEROS (MAGUEY), AGAVES DE FIBRAS (XITLES), 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
	CONFORMADO POR LOS ANIMALES NO ALIMENTICIOS (CRIA DE PERROS Y SUS CENTROS DE ADIESTRAMIENTO, AVES DE ORNATO, GATOS, REPTILES, ETC.).	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
4.5 ESPECIES NO INCLUIDAS EN EL INCISO ANTERIOR.	ZOOLOGICOS Y ACUARIOS.	HASTA 250 M2 POR USO.	1 CAJON/125M2	DE ATEN. AL PUBLICO
		MAS DE 251 M2 POR USO.	1 CAJON/125M2	DE ATEN. AL PUBLICO
	SANTUARIOS DE VIDA SILVESTRE.	CUALQUIER SUP. POR USO.		
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: PLUMBACION, FERTILIZACION, SERVICIOS PRE-AGRICOLAS DE RASTREO, BARBECHO, SUBSOLEO, DESMONTE, COSECHA Y RECOLECCION; DISTRIBUCION DE AGUA PARA RIEGO.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	CLINICAS VETERINARIAS Y DESPACHOS DE AGRONOMIA.	CUALQUIER SUP. POR USO.	1 CAJON/125M2	DE ATEN. AL PUBLICO
4.8 PESCA.	CAPTURA DE ESPECIES ACUATICAS, YA SEA CON FINES COMERCIALES, DEPORTIVOS O DE AUTOCONSUMO, 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
<b>INFRAESTRUCTURA:</b>				
5.1 CAPTACION Y DISTRIBUCION DE AGUA.	CAPTACION (DIQUES, PRESAS, REPRESAS, CANALES, ARROYOS Y RIOS), TRATAMIENTO, COINDUCCION 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 AZOTEA HASTA 4 NIV.	CUALQUIER SUPERFICIE POR USO.	NO REQUIERE	NO REQUIERE
	TORRES Y MASTILES MAX 15 M EN AZOTEA 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 REGULACION	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 normalidad 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 30. 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. 10 m a partir del nivel de aguas de las crecientes máximas ordinarias.
Lagunas y lagos	LA		
06 Canales y acueductos	C	Ley Federal de Aguas	Total. Nota: la mitad del total reportado a partir del eje.
Presas	PR		10 m a partir del nivel de aguas máximo extraordinario.
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			

CATALOGO DE RESTRICCIONES FEDERALES Y ESTATALES			
Elemento	Clave	Fundamentación jurídica o técnica	Sección de derecho de vía o zona federal
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, artísticos 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	DE	Libro V del Código administrativo del Estado de México	Variable
Preservación ecológica	PE		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 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.

### **6.2.1 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.

### **6.2.2 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.

### 6.2.3. 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.

### 6.3. 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.

#### 6.3.1. 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 las 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.

#### 6.3.2. 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 públicas 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.

#### 6.3.3. 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 República. 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.

#### 6.3.4. 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.

#### 6.4. 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.

##### 6.4.1. 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.

##### 6.4.2. 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 e
- 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.

**6.4.3. 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.

**6.4.4. 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.

#### **6.4.5. 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.

**6.5. 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.

**6.5.1. 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:

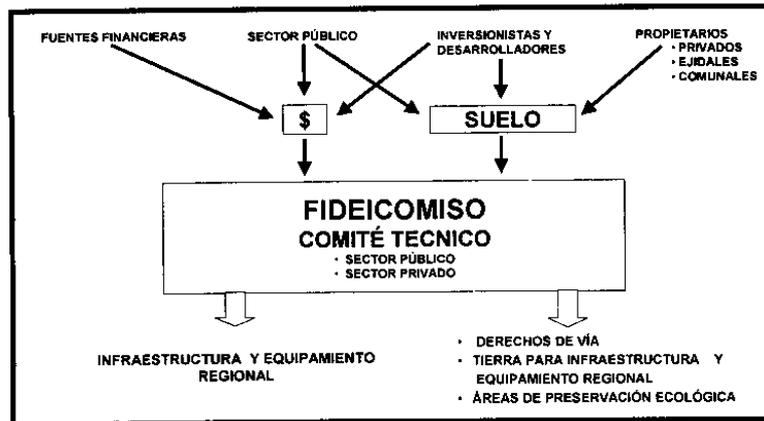
- Promover el incremento de las participaciones federales y estatales al municipio de manera que sean congruentes con el tamaño de su población, su importancia económica, y su papel como entidad receptora de flujos migratorios.
- Aumentar los ingresos municipales mediante la adecuación de tarifas por 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 (IGCEM), 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.

**6.5.2. 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



### 6.5.3. 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.

### 6.5.4. 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.

#### 6.5.5. 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.

#### 6.6. 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.

#### 6.7 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 Chapultepec 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.

#### 6.8 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 del 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 Chapultepec 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-2 Vocación y Potencialidades del Territorio
  - D-3 Estructura Urbana Actual
  - D-3A Estructura Urbana Actual
  - D-4 Tenencia de la Tierra
  - D-5 Zonas de Riesgo
  - D-6 Infraestructura y Equipamiento Actual
  - D-6A Infraestructura y Equipamiento Actual
  - D-6B Equipamiento Actual
  - D-6C Infraestructura y Equipamiento Actual
  - D-7 Síntesis de la Problemática
  - E1 Clasificación del Territorio
  - E2 Estructura Urbana y Usos del Suelo
  - E3 Vialidades y Restricciones
  - E4 Principales Proyectos, Obras y Acciones
  - E4-A Principales Proyectos, Obras y Acciones
  - E 5A-aP Imagen Urbana. Patrimonio Histórico Construido.
- Tabla de Clasificación de Usos del Suelo y de Ocupación

**SIMBOLOGIA TEMÁTICA**

- ANU: ANEXO URBANO
- AU: ANEXO URBANIZADO
- AN: ANEXO RURALIZADO

**CONSEJERÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO**

**Simbología Básica:**

- ANU: ANEXO URBANO
- AU: ANEXO URBANIZADO
- AN: ANEXO RURALIZADO
- ANU: ANEXO URBANO
- AU: ANEXO URBANIZADO
- AN: ANEXO RURALIZADO

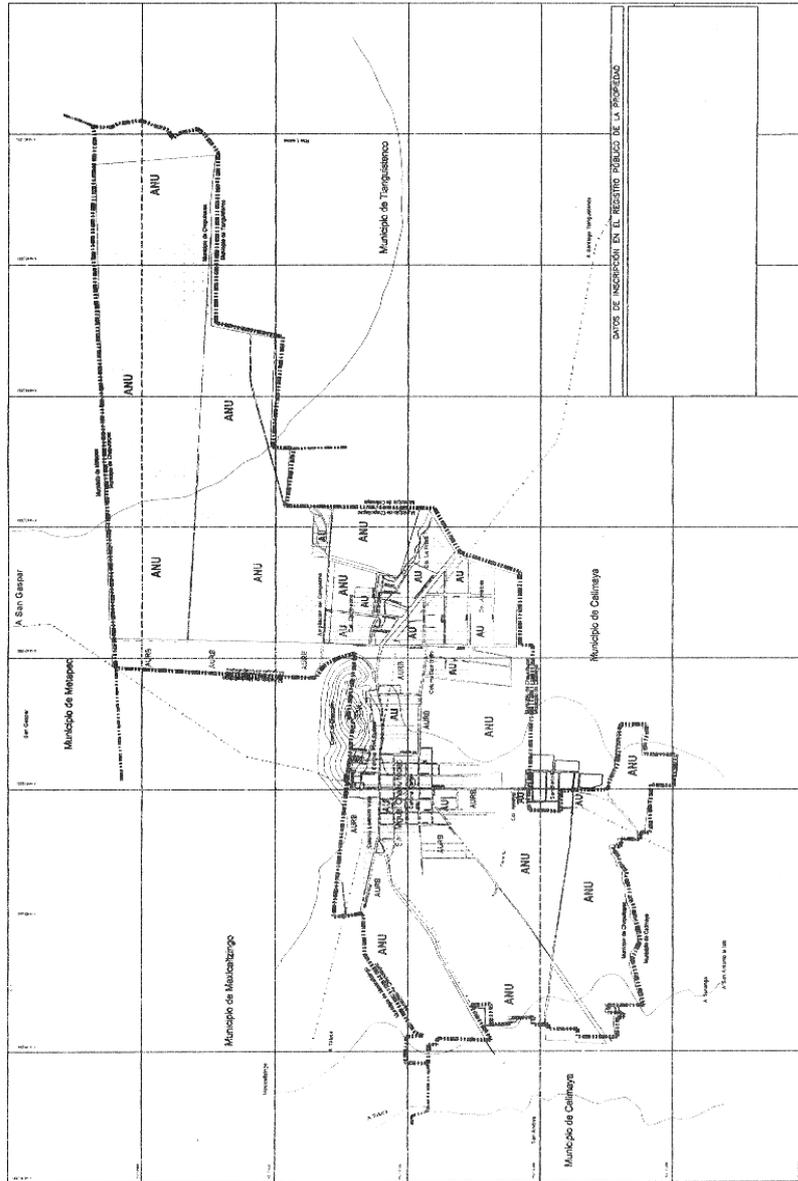
**FECHA:** JUNIO 2003

**ESTADO:** CHAPULTEPEC

**CLASIFICACION DEL TERRITORIO:** E-1

**Municipio de Chapultepec**

**Estado de México**



**Plan Municipal de Desarrollo Urbano**

H. Ayuntamiento de Chapultepec

Gobierno del Estado de México  
Secretaría de Desarrollo Urbano  
Dirección General de Administración Urbana











**8. EPILOGO**

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

Esta Modificación del Plan, en su elaboración, fue sometida 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 Chapultepec, de fecha 15 de mayo del 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 Administrativo del Estado de México.

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

- E1 Clasificación del Territorio
- E2 Estructura Urbana y Usos del Suelo
- E3 Vialidad y restricciones
- E4 Principales Proyectos, Obras y Acciones
- E4-A Principales Proyectos, Obras y Acciones
- E5A-aP Imagen Urbana; Patrimonio Histórico Construido

Tabla de Clasificación de Usos del Suelo y de Ocupación

La presente Modificación sustituye al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Chapultepec, Aprobado en sesión de cabildo de fecha 25 de noviembre del 2003 y publicado en Gaceta del Gobierno de fecha 21 de mayo del 2004, así como su fe de erratas, publicada el 29 de septiembre del 2004.

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que se hayan iniciado al amparo de los planes que se substituyen, se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de estos.

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

Los asuntos que se encuentren pendientes de resolución que se hayan iniciado al amparo de los planes que se substituyen, se atenderán y resolverán conforme a las disposiciones de estos.