







H.250.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2	CRU.200.A	Corredor urbano de media intensidad	E.I	Equipamiento para la Infraestructura
H.250.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2	CRU.200.B	Corredor urbano de media intensidad, sin venta de bebidas alcohólicas	A.D.	Área de donación destinada al equipamiento urbano y equipamiento para la infraestructura
H.267.A	Habitacional de media densidad	CRU.300.A	Corredor urbano de alta intensidad		
H.300.A	Habitacional de media densidad	CRU.300.B	Corredor urbano de alta intensidad sin comercio básico, sin venta de bebidas alcohólicas ni instalaciones para la recreación ni hot		
H.300.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2	CRU.500.A	Corredor urbano de muy alta intensidad		
H.300.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2	CRU.500.B	Corredor urbano de muy alta intensidad		
H.300.E	Habitacional de media densidad				
H.333.A	Habitacional de media densidad				
H.333.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2				
H.333.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2				
H.417.A	Habitacional de media densidad	I.G.N	Industria grande no contaminante	A.V.	Área verde
H.417.B	Habitacional de media densidad con consultorio o despacho integrado al a vivienda hasta 30m2	I.M.N	Industria mediana no contaminante	N.BAR.P	Zona natural de barrancas protegidas
H.417.C	Habitacional de media densidad con consultorio, despacho o comercio básico integrado al a vivienda hasta 30m2			N.BAR.N	Zona natural de barrancas no protegidas
H.500.A	Habitacional de media densidad			N.BOS.	Zona natural de bosque
H.667.A	Habitacional de baja densidad			N.PAR.P	Zona natural de parque protegida
H.833.A	Habitacional de baja densidad			N.PAR.N	Zona natural de parque no protegida
H.1000.A	Habitacional de baja densidad			N.PAS	Zona natural de pastizal
H.1333.A	Habitacional de muy baja densidad			N.C.E.P	Zona natural de conservación ecológica protegida
H.1667.A	Habitacional de muy baja densidad			N.C.E.N	Zona natural de conservación ecológica no protegida
				AG.BP.N	Zona de actividades agropecuarias
				C.A.	Cuerpo de agua

**INDUSTRIA**

**NATURALES**

**Significado de la Categoría del suelo**

**Significado de la Categoría del suelo**

**NOTAS**

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

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

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

La clave NT significa Norma Técnica e indica que para establecer el potencial de aprovechamiento del lote o predio en cuestión, deberá consultarse el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada. Lo relativo a normas de estacionamiento lo establece el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naulcanpan en la propia cédula columna identificada como UIR determina los rangos de tamaño para considerar al uso específico de suelo que se trate como de impacto regional, por lo que para estos casos se requiere del dictamen favorable de impacto regional, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de México.

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

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

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

El aprovechamiento de los cuerpos de agua y sus zonas de restricción estarán normados por lo que establece la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento

Con el indicador (1) se señala la prohibición de la instalación de los usos específicos de suelo en un radio de 500 metros a partir de inmuebles previamente autorizados con usos de suelo de equipamiento para la educación, cultura, recreación y deporte en cualquiera de sus niveles, así como viviendas e instalaciones religiosas de cualquier tipo. Excepto el equipamiento de educación, la prohibición no procederá en los casos que el uso específico pretendo cuente con el ur urbano que lo permita.

Con el indicador (2) se señala el condicionamiento de los usos específicos de suelo de tiendas de mascotas y artículos para mascotas y zoológicos y acuarios a la presentación de las autorizaciones de carácter federal, estatal y municipal correspondientes, cuando se pretenda el manejo de animales no domésticos.

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

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

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

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

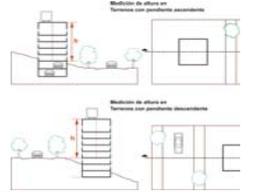
\*\*\* Indica que el uso general y específico del suelo es para equipamiento urbano, por lo que para su aprovechamiento, el predio deberá cumplir con lo que establece la norma técnica (NT) de ubicación y dimensionamiento de equipamiento urbano del subsistema y elemento que le corresponda, de acuerdo con el sistema normativo de equipamiento urbano emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) en su versión más actualizada.

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

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

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

Las normas de aprovechamiento del predio se establecen en la parte superior de la Tabla General de Uso de Suelo, enseguida de las claves de las categorías del suelo. Dicha normatividad se integra de la siguiente manera:		
<b>I. DENSIDAD:</b>	<b>II. LOTE MÍNIMO:</b>	<b>V. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Número máximo de habitantes por hectárea:</b> Es el número máximo de habitantes que se pueden asentar en una hectárea de suelo. Corresponde a su densidad de población específica.</li> <li>• <b>Número máximo de viviendas por hectárea:</b> Es el número máximo de viviendas por hectárea considerando un promedio de 4.7 habitantes por vivienda.</li> <li>• <b>Metros cuadrados de terreno bruto por vivienda:</b> Es la superficie mínima de terreno expresada en metros cuadrados, requerido por cada unidad de vivienda cuando el desarrollo demande la apertura de vialidades internas. Esta norma corresponde al número de la expresión aritmética de cada clave de uso de suelo habitacional.</li> <li>• <b>Metros cuadrados de terreno neto por vivienda:</b> Es la superficie mínima de terreno expresada en metros cuadrados, requerido por cada unidad de vivienda cuando el desarrollo no demande la apertura de vialidades internas, es decir sólo si todas y cada una de los lotes resultantes del proyecto tienen frente a una vía pública no se requerirá la apertura de vialidades al interior del desarrollo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Frente en metros:</b> Se refiere a los metros de frente mínimo que requiere el predio o lote con la vía pública. Aparece reflejada en la Tabla General de Usos de Suelo y ocupación en las Cédulas de Uso del Suelo para cada una de las categorías del suelo incluidas en las mismas.</li> <li>• <b>Superficie en metros cuadrados:</b> Indica la superficie mínima en metros cuadrados que debe tener un predio o lote mínimo.</li> <li>• <b>Número máximo de viviendas por lote mínimo:</b> Se refiere al número máximo de viviendas que se pueden construir en el lote mínimo. Se calcula dividiendo la superficie del lote expresada en metros cuadrados entre los metros cuadrados de terreno neto por vivienda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Número máximo de niveles de construcción:</b> Indica la elevación máxima de construcción permitida, expresada en niveles. Esta norma se indica en la cédula correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y en las Cédulas de Uso de Suelo.</li> <li>• <b>Altura máxima en metros:</b> Indica la elevación máxima de construcción permitida, expresada en metros. Esta norma se indica en la cédula correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y en las Cédulas de Uso de Suelo.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie máxima de construcción (Coeficiente máximo de ocupación del suelo):</b> Es la relación existente entre la superficie máxima de desplante de la construcción que sobre el nivel natural promedio del terreno neto se puede desarrollar y la superficie total del mismo. L</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Superficie máxima de desplante de la construcción (Coeficiente máximo de ocupación del suelo):</b> Es la relación existente entre la superficie máxima de desplante de la construcción se calcula multiplicando la superficie del terreno neto por el número indicado en la cédula correspondiente de la Tabla General de Usos de Suelo y de las Cédulas de Uso del Suelo, y éste dividido entre 100. Tratándose de sótanos o niveles no habitables el Coeficiente Máximo de Ocupación del Suelo, podrá ser hasta el 80 % de la superficie del predio o lote neto; el 20 % restante no es edificable y deberá distribuirse hacia las colindancias laterales y del fondo del mismo, restringiendo la construcción.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Las normas del Número máximo de niveles de construcción y la Altura máxima en metros se encuentran en dependencia directa de la categoría del suelo de que se trate y están relacionadas con el Coeficiente máximo de ocupación de utilización del suelo.</b></li> <li>• <b>El número máximo de niveles de construcción y la altura máxima en metros que se pueden construir en un predio o lote no considerará pretilles, tinacos, cubos de escaleras o elevadores y cuartos de máquinas. En terrenos plantado promedio menor al 10%, la altura se medirá desde el nivel de desplante de la construcción, de la planta baja o la edificación sobre el nivel natural promedio del terreno. En los casos de construcciones en terrenos con pendientes se aplicarán los siguientes criterios:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <b>Terrenos con pendiente ascendente:</b> En donde la altura en número de niveles y metros se medirá a partir del piso del nivel habitable más bajo construido o por construir y en el centro del frente del lote, en la fachada al alineamiento al que se le asigne el número oficial y serán sótanos o niveles no habitables, en pisos ubicados abajo del nivel natural promedio del terreno</li> <li>b) <b>Terrenos con pendiente descendente:</b> En donde la altura en número de niveles y metros se medirá a partir del centro del frente del predio sobre el alineamiento al que se le asigne el número oficial</li> <li>c) <b>Terrenos con pendiente y dos o más frentes a vía pública:</b> En donde la altura en número de niveles y metros se medirá considerando la cuesta más crítica siguiendo según el caso, los criterios anteriores.</li> </ul> </li> <li>• <b>Se consideran niveles no habitables los utilizados exclusivamente a estacionamiento, bodega sin iluminación ni ventilación natural y cuarto de máquinas; todos los demás se consideran niveles habitables.</b></li> </ul>



**Las Construcciones**



H. Ayuntamiento de  
Naucalpan de Juárez  
Estado de México

# PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE NAU









**DE NAUCALPAN DE JUÁREZ**

**TABLA GENERAL DE  
USOS DE SUELO**

**DATOS DE APROBACIÓN**