



"2014 Año de los Tratados de Teoloyucan"

Ocoyoacac Estado de México a 26 de agosto 2014

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS.
SUBDIRECCIÓN DESARROLLO URBANO
OFICIO N°: DDUOP/SDDU/ 668 /2014.
FOLIO: 047/2014

CÉDULA INFORMATIVA DE ZONIFICACIÓN

LICENCIADO

**HECTOR ARTURO MANUEL MORENO TOSCANO
(ALBACEA DEL) C. MANUEL MORENO SANCHEZ
PRESENTE**

En atención a su solicitud ingresada con fecha veintiséis de Agosto del dos mil catorce, con folio; 032 mediante el cual solicita cédula informativa de zonificación para un predio de 15,146.77 m², ubicado en la Quinta los Barandales en el Barrio de San Miguel, Municipio de Ocoyoacac, Estado de México Identificado como fracción "A-1", con clave Catastral 0390120002.

Esta autoridad es competente para conocer y resolver la presente petición, en términos de los Artículos 8º, 14, 16 y 115 fracción V, incisos d) y f) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9º de la Ley General de Asentamientos Humanos; 112 y 123 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 1, 2, 3, 11, 12, 31 fracciones IX y XXIV Quater, 86 y 87 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México; 5.5, 5.6, 5.7, 5.10 fracciones VI, VIII y XIX; 5.55 y 5.56 del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento; 131 del Código de Procedimientos Administrativos; 30 y 78 del Bando Municipal 2014 de Ocoyoacac, Estado de México.

De acuerdo con lo establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac vigente, publicado en la Gaceta del Gobierno el día 31 de diciembre de 2004, el predio referido se localiza en una zona clasificada como **Habitacional Densidad 333 (H333-A)**, mezclado con Comercio y Servicios.

DONDE SE CONTEMPLAN LOS SIGUIENTES USOS:

1.1.- HABITACIONAL

-Habitacional unifamiliar y plurifamiliar (una vivienda por cada 333.00 m² de Superficie de terreno).

2.1.- OFICINAS

-Públicas de Gobierno, Sindicales, Consulados, Representaciones Extranjeras Agencias Comerciales de Viajes y Privadas, hasta 30.00 m² por uso de 31.00 a 120.00 m² por uso, de 121.00 a 500.00 m² por uso, de 501.00 a 1000.00 m² por uso, no se Requiere Impacto Regional.

2.11.- CENTROS DE ABASTO.

- Centros de acopio y mercados de mayoreo cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.13.- BODEGAS Y DEPÓSITOS MÚLTIPLES CON VENTA DIRECTA AL PÚBLICO.

- Depósito de productos perecederos, frutas, legumbres, carnes, lácteos y granos cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Depósito de productos duraderos, abarrotes, muebles, ropa, aparatos eléctricos, maquinaria cualquier superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional

2.16.- ESTABLECIMIENTOS CON SERVICIOS DE ALIMENTOS SIN BEBIDAS ALCOHOLICAS, SOLO DE MODERACION.

- Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, juguerías, refresquerías, loncherías, fondas, restaurantes, torerías, taquerías, pizzerías, cocinas económicas, ostionerías, expendios de antojitos y salones de fiestas infantiles, hasta 120.00 m² por uso, es normal y de 121.00 m² a 300.00 m² por uso, se requiere dictamen de impacto regional. Más de 301.00 m² por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.16-ESTABLECIMIENTO CON SERVICIOS DE ALIMENTOS Y VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS Y DE MODERACION

- Cantinas, cervecerías, pulquerías, bares, centros nocturnos, clubes, salones para fiestas banquetes, bailes, centros sociales, disco Teques, ostionerías, pizzerías y restaurantes, en general, hasta 120,00 m² por uso, es normal de 121.00 m² a 200.00 m² por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional

**2.17. ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERAS)
TIPO I**

- Los obligatorios según normas de Pemex
- Buzón postal
- Teléfono público local y larga distancia

2.19 - CENTROS DE CONSULTORIOS SIN ENCAMADOS

- Centros de Consultorios y de salud, unidades de primer contacto, laboratorios de análisis dentales clínicos, ópticos, dispensarios y centros antirrábicos. Hasta 120.00 m² por uso se requiere Dictamen de Impacto Regional De 121.00 m² a 500.00 m² por uso, clínicas, hospitales, sanatorios, maternidades, policlínicas, hospitales generales y de Especialidades, centros médicos, y unidades de rehabilitación físico mental. Cualquier superficie.se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.21 - EDUCACION ELEMENTAL Y BASICA

- Jardín de niños, escuelas primarias, educación especial y guarderías. Hasta seis aulas. No se requiere Dictamen de Impacto Regional.
Más de 7 aulas, se requieren Dictamen de Impacto Regional

2.22 - EDUCACION MEDIA BASICA.

- Escuelas secundarias generales y tecnológicas, academias de oficio y telesecundarias, Hasta, seis aulas no se requiere Dictamen de Impacto Regional, más de siete aulas, se requiere dictamen impacto regional.

2.23 - EDUCACION MEDIA SUPERIOR.

- Preparatoria vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias Profesionales cualquier superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.26.- INSTALACIONES RELIGIOSAS.

- Templos y lugares de Culto, conventos y edificaciones para la práctica y/o la enseñanza religiosa cualquier superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.27- CENTROS DE ESPECTACULOS CULTURALES Y RECREATIVAS.

- Bibliotecas, museos galerías de arte, hemerotecas, pino tecas, filmotecas, cinetecas casas de cultura, salas de exposición, centros comunitarios y salones de usos múltiples de 500.00 m² de construcción y/o uso se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.28 - INSTALACIONES PARA LA RECREACION

- Boliches, billares, dominós, ajedrez, y juegos de salón en general, adiestramiento canino, Hasta 250,00 m² por uso y/o construcción, no se requiere Dictamen Impacto Regional
- Gimnasios en general hasta 600.00 m² por uso, no se requiere Dictamen Impacto Regional.
- Canchas cubiertas en general más de 1000.00 m² de superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional

2.31- PARQUES Y JARDINES

- Plazas, jardines botánicos, juegos infantiles, parques y jardines, en general. Cualquier superficie. Por uso se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.33 - ASISTENCIALES

- Orfanatorios, asilos de ancianos e indigentes, alberges, más de 300.00 m² de construcción, se requiere de Dictamen de Impacto Regional.
- Casas de cuna, estancia infantil, más de 300.00 m² de construcción, se requiere Dictamen Impacto Regional.
- Centro de integración juvenil, más de 200,00 m² de construcción, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Asociaciones civiles, más de 300.00 m² por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Funerarias y velatorios cualquier superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.38.- ESTACIONAMIENTOS.

- Verticales, horizontales y pensiones hasta 50 cajones, no requiere Dictamen de Impacto Regional.
- De 51 a 100 cajones, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Más de 100 cajones, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.39.-TERMINALES E INSTALACIONES PARA TRANSPORTE

- Terminales de pasajeros urbanos cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Terminales de pasajeros foráneos Cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Terminales de carga cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Sitios o bases de taxis cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Sitios o bases de carga cualquier superficie por uso, se requiere Dictamen de Impacto Regional.
- Encierro y talleres de mantenimiento de transporte público en general cualquier superficie, se requiere Dictamen de Impacto Regional.

2.40 - COMUNICACIONES

-Oficinas, agencias de correos, telégrafos, teléfonos, mensajería, estaciones de radio televisión, banda civil y telecomunicaciones, hasta 300.00 m² por uso, no se requiere Dictamen Impacto Regional más de 301. 00 m² por uso, Se requiere Dictamen de Impacto Regional.

3.3 - MANUFACTURARERA DE LA CELULOSA, PAPEL Y SUS PRODUCTOS

-Producción artesanal de piñatas, papel amate, flores, encuadernación, fotograbado y fabricación clichés similares, hasta 200.00 m² por uso, no se requiere Dictamen de Impacto Regional.

3.10- OTRAS MANUFACTERARAS

-Producción de artículos de joyería, orfebrería, artículos y útiles escolares y para oficinas aparatos musicales y deportivos, producción de escobas, cepillos y similares hasta 300.00 m² por uso, no se requiere Dictamen Impacto Regional.

NORMAS DE OCUPACIÓN DEL SUELO

- Superficie: mínima sin construcción: 30% del área total del predio.
- Superficie máxima de construcción: 70% del área total del predio.
- Altura máxima de construcción: Dos niveles o 6 metros sobre el nivel de desplante.
- Intensidad máxima de construcción: 1.4 veces el área del predio.
- Estacionamiento: Un cajón hasta 120.00 m² por uso.

La presente cédula informativa de zonificación es de carácter informativo y para el Aprovechamiento del predio deberá tramitar previamente el Dictamen de Impacto Regional que emite la Dirección General de Operación Urbana del Gobierno del Estado de México.

Para el Dictamen de Impacto Regional:

- Solicitud (precisando nombre del solicitante, uso actual del predio o inmueble, superficie construida, uso pretendido, superficie por construir)
 - Documento que acredita la propiedad, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
 - Acta constitutiva de la sociedad en caso de ser persona moral.
 - Poder notarial del representante legal.
 - Croquis del predio ó inmueble con sus medidas y colindancias
 - Ortofoto, Guía Roji u otro elemento de representación gráfica para la localización del predio.
 - Anteproyecto del desarrollo y su memoria descriptiva
 - Cédula informativa de zonificación.
 - Dictamen de existencia y dotación de agua potable para el desarrollo que se pretende, así como de incorporación a los sistemas de agua potable y alcantarillado, en el que se definan los puntos de conexión de agua potable y descargas de aguas residuales, tratadas ó no según el caso, el cual será emitido por la Comisión de agua del Estado de México, ó cuando corresponda, por el Organismo Municipal.
 - Dictamen de Protección Civil que expida la Dirección General de Protección civil de la Secretaría General de Gobierno del Estado de México.
 - Evaluación de impacto ambiental que emitirá la Secretaria del Medio Ambiente.
 - Dictamen de incorporación e impacto vial que se obtendrá de la Secretaria de Comunicaciones del Gobierno del Estado de México.
- No procederá la emisión del dictamen de referencia cuando alguno de los dictámenes fuera emitido en sentido negativo.

Para la licencia de uso del suelo:



H. AYUNTAMIENTO
Ocoyoacac
2013-2015

- Solicitud (indicando croquis de localización en el predio, uso actual, uso pretendido, superficie del predio, superficie de construcción existente, en su caso, superficie por construir, clave catastral, si la hubiese).
- Documento que acredite la propiedad del predio o inmueble, inscrito en el Registro Público de la Propiedad.
- Dictamen de Impacto Regional.

El uso señalado para el predio cuya localización corresponde al croquis anexo a la solicitud y obra en el expediente de esta Dirección, permanecerá vigente hasta en tanto no sea modificado el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ocoyoacac.

Con fundamento el artículo 144 fracción XII del Código Financiero del Estado de México y Municipios, deberá cubrir ante la Tesorería Municipal de Ocoyoacac, Estado de México, los derechos correspondientes equivalente a 2.84 días de salario mínimo general del área geográfica de la zona económica "A", por concepto de la presente autorización.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIAN ALFONSO PALAFOX GARCIA
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO
Y OBRAS PÚBLICAS.

C.c. p.- Archivo