

PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE ZONA CONURBADA INTERMUNICIPAL EN SU MODALIDAD DE CENTRO DE POBLACIÓN DE CUERNAVACA, EMILIANO ZAPATA, JIUTEPEC, TEMIXCO Y XOCHITEPEC



DELEGACIÓN VICENTE GUERRERO

INTRODUCCIÓN

La Zona Conurbada de Cuernavaca se encuentra desde hace varias décadas en un intenso proceso de metropolización que se refleja fundamentalmente en un crecimiento urbano y demográfico más allá de los límites del municipio de Cuernavaca, la cual se considera como la "ciudad central" original.

La metropolización de Cuernavaca es un fenómeno que se da paralelamente en diversas ciudades mexicanas, donde la ciudad rebasa los límites político-administrativos que originalmente la contenían.

AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

El ámbito territorial de aplicación del presente Programa de Ordenación de Zona Conurbada Intermunicipal; queda integrada por el área geográfica territorial que comprende a los cinco municipios completos que integran a la zona Conurbada: Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec.

La Zona Conurbada de Cuernavaca concentra en el año 2005 de acuerdo con el II Conteo de Población y Vivienda del 2005, el 45.58 % de la población estatal, se ubica al norponiente del Estado y cubre una superficie aproximada de 498.849 km² en total.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, DELEGACIÓN VICENTE GUERRERO

Dentro del ámbito territorial de aplicación se define la zonificación secundaria, en donde para cada zona se establecen normas sobre compatibilidad de usos y destinos del suelo, densidad de población, así como los coeficientes sobre intensidad de usos y de absorción del suelo.

La intensidad de uso del suelo es el factor que regula la ocupación (Superficie de contacto) y volumetría (número de niveles) de una construcción a desarrollarse dentro de un predio, para lo cual se establece el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto).

Para obtener el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) se divide la superficie de contacto (superficie de construcción en Planta Baja) entre la superficie del terreno.

Para efectos del cálculo de la intensidad de uso del suelo (COS y CUS), se deberá entender como superficie de construcción toda aquella superficie cubierta.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total.

El coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene de dividir la superficie total de construcción (Planta Baja y Planta Alta) entre la superficie del terreno.

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), se refiere a la división de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable y que deberá destinarse a áreas verdes.



CONDICIONES GENERALES

En los corredores comerciales y de servicios establecidos en la estructura urbana, se considerarán predios completos con frente a la vialidad, en caso de que la distancia establecida abarque gráfica y físicamente otra manzana, se considerará únicamente el primer predio con frente a la vialidad de la primera manzana.

En caso de que el predio con frente al corredor comercial y de servicios se fusione con otro predio, el predio fusionado no adquiere el uso del primero y conservará el uso destinado en el presente Programa.

Los proyectos y acciones urbanas contempladas en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AAU), que de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable (LORDUS) del Estado de Morelos, requieran de Estudio de Impacto Urbano, deberán presentar el correspondiente Estudio (Previo a la emisión de la Licencia de uso del suelo), debidamente autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado.

Previo al otorgamiento de la Licencia de uso del suelo, se verificará que la actividad, uso o destino del suelo solicitado no contravenga la autorización que dio origen a cada condominio, fraccionamiento o conjunto urbano autorizado.

Para el caso de destinos del suelo catalogados en el rubro de educación, en los que se pretende cambiar el nivel educativo o incorporar otro en las mismas instalaciones; se deberá ajustar a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Sedesol y a la compatibilidad de uso del suelo la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del destino que predomine.

A fin de establecer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección al medio ambiente, los usos y destinos del suelo estarán condicionados a solucionar de manera efectiva el tratamiento y desajolo de los residuos sólidos y líquidos, quedando sujetos a la supervisión de las autoridades federales, estatales y municipales con competencia en la materia. Igualmente importante es solucionar el abastecimiento de agua potable, para lo cual se deberá garantizar, en cantidad y calidad, el gasto necesario para las poblaciones de proyecto, y en su caso, convenir el destino de las demás para beneficiar a la población ubicada en el área de influencia de cada uno de los proyectos que se realicen en la zona.

Asimismo, un factor condicionante es asegurar el cumplimiento de las restricciones sobre los derechos de vía y zonas federales que determinen la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

Cualquier proyecto o desarrollo, venta de predios, lotificación o subdivisión, fraccionamiento o similar, que se pretenda realizar en cualesquiera de las áreas que integran el presente Programa, deberán contar con la autorización de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Gobierno del Estado de Morelos, sin menoscabo de las autoridades municipales correspondientes.

En las áreas urbanas indicadas en los anexos gráficos de este programa deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determine la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

En caso de zonas donde existan vestigios arqueológicos, y/o elementos con valor histórico, se deberán aplicar las siguientes restricciones marcadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Cuando el corredor de servicios y las poligonales de los centros históricos, centros urbanos y centros de barrio se traslapen se aplicará la normatividad especificada para el centro histórico.

ÁREAS URBANAS (ZONAS ARBUSTIVAS)

Comprenden la mancha urbana actual, con los usos del suelo de todas y cada una de las localidades que conforman el ámbito territorial de aplicación.

Table with columns: ZONA, UBICACIÓN /DELEGACIÓN, VIV/HA, COS Máximo, CUS Máximo, CAS Mínimo, Num. de niveles máximo, Altura máxima. Lists various urban zones and their characteristics.

Table with columns: ZONA, UBICACIÓN /DELEGACIÓN, Estructura urbana (Viv/ha, COS Máximo), Normatividad (CUS Máximo, CAS Mínimo), Num. de niveles máximo, Altura máxima. Details zoning regulations for different urban areas.

ÁREAS APTAS PARA CRECIMIENTO (ZONAS URBANIZABLES)

Estas son áreas que de acuerdo a sus características topográficas, de uso actual, capacidad agrícola y disponibilidad de agua, se consideran aptas para uso urbano y en consecuencia son susceptibles de ser aprovechadas para la ubicación de vivienda, equipamiento urbano y actividades económicas generadoras de empleo, estas zonas se ubican en:

Table with columns: ZONA/DESCRIPCIÓN, DELEGACIÓN, Viv/ha, COS Máximo, CUS Máximo, CAS Mínimo, Num. de niveles máximo, Altura máxima. Lists suitable areas for urban growth with specific zoning parameters.

Table titled 'Tabla de intensidad de uso del suelo para equipamiento urbano público de Cuernavaca' showing various public facilities and their corresponding COS, CUS, and CAS values.

ÁREAS NO URBANIZABLES

Son áreas que de acuerdo a su uso actual, uso potencial y productividad, no son aptas para uso urbano, y cumplen, en lo general, funciones de preservación ecológica; no obstante, se prevén usos y destinos compatibles, con baja intensidad de uso del suelo, preferentemente de aquellos asociados a las actividades productivas del sector primario y del desarrollo turístico, además de los vinculados con la infraestructura carretera y los servicios para la comunicación y suministro de energía eléctrica.

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE VIALIDAD

Para efectos de planeación de nuevos desarrollos en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AAU), así como al interior de las áreas actuales y de consolidación (AUC), se prevendrá para la nueva proyección de vialidades secundarias (calles) una sección de 12.00 metros de ancho mínimo, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y 18.00 metros para vialidades primarias (avenidas).

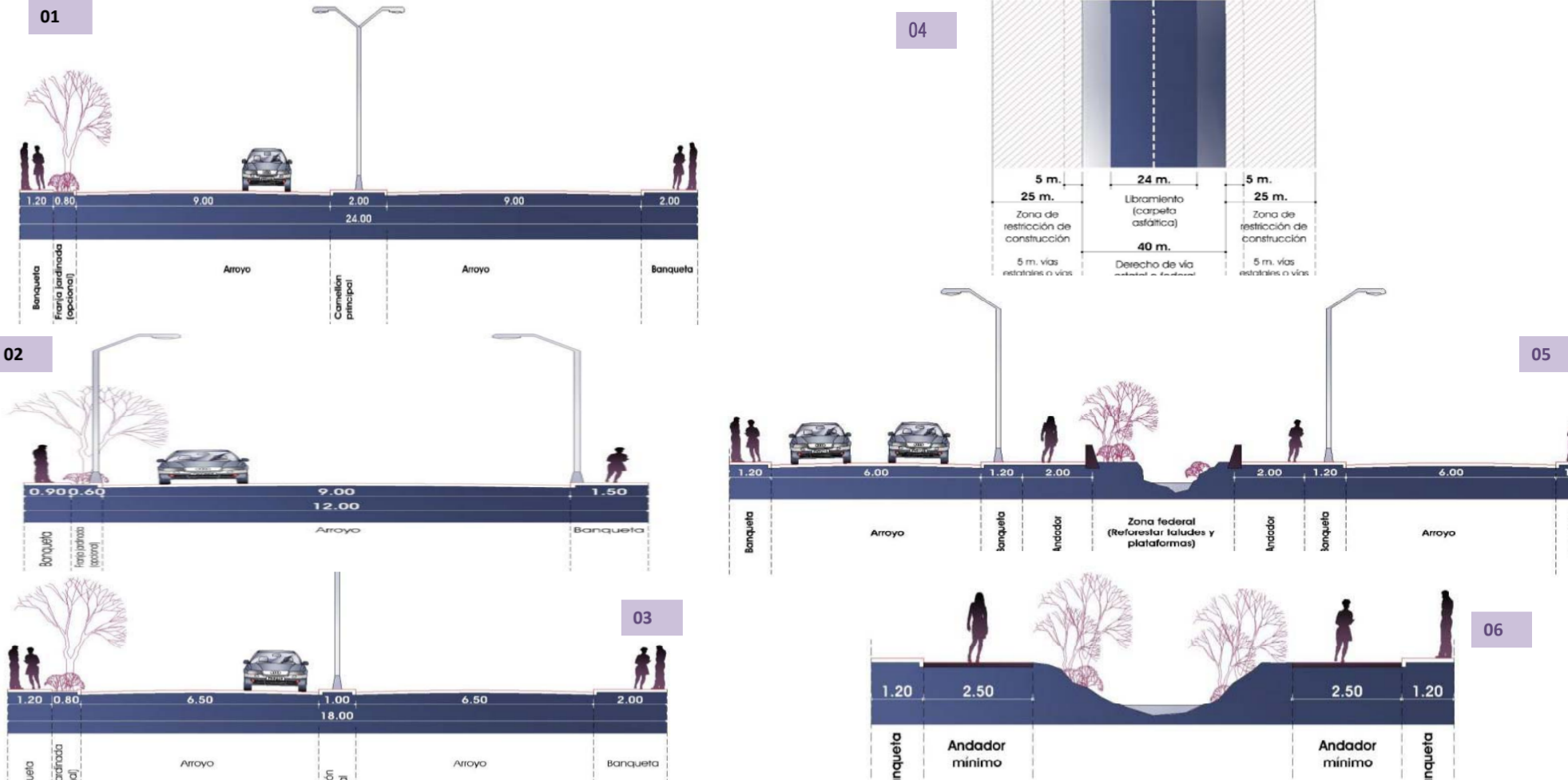
01 ESPECIFICACIONES VIALIDAD PRIMARIA:

- Banquetas de 2.00 m de ancho, con una circulación peatonal de 1.20 m y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 m que permita separar la circulación vehicular de la peatonal.
Vialidades laterales en ambos sentidos de 6.50 m de ancho total por sección.

Camellón central de 1.00 m

- 02 ESPECIFICACIONES VIALIDAD SECUNDARIA:
Banquetas de 1.50 m de ancho según normatividad de Sedesol, que establezca una circulación peatonal mínima de 0.90 m y zona jardinada mínima de 0.50 m.

- Arroyos de 9.00 m de ancho con dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.
Para las especificaciones 3,4,5 y 6 de estas normas, consultar documento.



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE CUERNAVACA

Large matrix table showing compatibility between different land uses and destinations across various urban zones. Columns include use types (CAS, CUS, COS) and destination codes (H1, H2, etc.).

Large matrix table showing compatibility between different land uses and destinations across various urban zones. Columns include use types (CAS, CUS, COS) and destination codes (H1, H2, etc.).

Nota.: Se autoriza que los predios en donde funcionen instituciones educativas y que cuenten con frente a la Avenida San Diego adquieran como uso permitido el habitacional-comercial-servicios