

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE EMILIANO ZAPATA

En el marco del Plan Municipal de Desarrollo de Emiliano Zapata 2009-2012, el Ayuntamiento de Emiliano Zapata presenta a la ciudadanía la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable a efecto de estar en condiciones de enfrentar la dinámica de expansión urbana y desarrollo que ha experimentado el Municipio en los últimos años, en su transición de Rural a Urbano.

Este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable se caracteriza por el énfasis que se ha dado al proceso de sustentabilidad bajo las vertientes económica, ambiental y urbana, estos conceptos representan la novedad en el concepto metodológico de los programas de desarrollo urbano.

Esta Carta de Ordenamiento Territorial contiene, además de la expresión territorial del Municipio, las Normas Complementarias que regirán el desarrollo urbano.

CONCEPTOS BÁSICOS:

DENSIDAD DE POBLACION. - Rige para los Usos Habitacionales y mide la concentración poblacional en cualquier ámbito territorial, sea país, entidad federativa, municipio, ciudad, localidad, barrio o manzana; se expresa en Viviendas por Hectárea (Viv./Ha.) en este programa, aunque es común presentar este concepto en términos de Número de habitantes por Hectárea (Hab./Ha.).

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO. - Porcentaje de la superficie de un predio que podrá ser ocupado por construcción; es decir, superficie construida en planta baja (cubierta); es conocido por sus siglas **COS**.

COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO. - Es la proporción de superficie total construida en relación a la superficie total del predio; este indicador se expresa como el equivalente al número de veces de la superficie de un predio que podrá construirse en un predio; es conocido por sus siglas **CUS**.

COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO. - Representa el porcentaje de la superficie de un predio que deberá cubrirse con vegetación o arborización, preferentemente con especies nativas de la región.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN, DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS
Dirección de Planeación y Administración Urbana

El establecimiento de las normas para el desarrollo urbano en el territorio municipal parte del diagnóstico mismo, en donde se reconocen en cada zona las modalidades del uso del suelo y su intensidad, además de las diferentes tipologías de vivienda y las diversas densidades de población que con el tiempo se han ido generando; además, se analizan y evalúa el Sistema Nacional de Normas para el Equipamiento Urbano y otros indicadores proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Social, adaptándose a las características de las localidades urbanas y rurales del Estado de Morelos, mismas que se incorporan a este programa para que tengan completa vigencia legal en su aplicación, ya sea a través de la Constancia de Zonificación o de la Licencia de Uso del Suelo, como mecanismos institucionales para regular los usos y destinos del suelo.

1.- El Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) podrá variar de acuerdo a lo establecido en la Zonificación Secundaria de este programa.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) se aplicará con un coeficiente mayor en los casos de Usos o Destinos relacionados con actividades económicas generadoras de empleo.

2.- De la norma sobre Densidad Poblacional (número de viviendas por hectárea), aplicable para los Usos del Suelo Habitacionales:

Se reitera que en la Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo se especifican los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo y el Coeficiente de Absorción del Suelo que se aplicarán para cada una de las zonas que se han definido.

Cabe aclarar que el Coeficiente de Absorción del Suelo se aplica sobre la base de la superficie total del predio.

De acuerdo a la homologación de las normas sobre densidad de población que establece el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, en este Programa Municipal de Desarrollo Urbano se establece la siguiente tipología:

Tipología	Viviendas por Hectárea
H1.5	23
H3	45
H4	61
H5	77
H6	95

Para facilitar la aplicación de la norma sobre usos habitacionales, por sugerencia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado de Morelos, en su calidad de dependencia normativa, se establece el término de densidad poblacional bajo el concepto de "número de viviendas por hectárea".

Se ha incorporado la tipología "H" a fin de homologar la norma a la mayoría de los programas de desarrollo vigentes en la entidad.

Las zonas previstas para la expansión urbana, RT o UE, deberán contar con infraestructura de agua potable y factibilidad de su dotación en calidad y cantidad suficiente, avalada por la dependencia municipal que corresponda; asimismo, con infraestructura vial que permita el desalojo adecuado al incremento del tránsito vehicular.

Antes de la autorización de cualquier densidad de población, ya sea en áreas urbanas existentes o en áreas de reserva territorial o urbanizable, se deberá analizar la "Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" contenida también en la Carta Urbana.

3.- De la regulación de los Usos y Destinos del Suelo La expresión gráfica que resume las disposiciones normativas de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable está representada por la "Carta Urbana"; este documento se integra por dos componentes: el "plano del Municipio" que contiene la Zonificación Secundaria con los Usos, Destinos y Reservas del Suelo y la Matriz de Compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo.

La carta urbana es el principal documento que auxiliará al equipo técnico de planeación del Municipio para facilitar el proceso de regulación de los usos y destinos del suelo a través de la expedición de la Licencia de Uso del Suelo y la Constancia de Zonificación.

Para los Usos y Destinos del Suelo no contemplados en esta matriz, deberá observarse lo que al respecto señalen en forma conjunta el Ayuntamiento de Emiliano Zapata y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado; en forma adicional, el Municipio se podrá auxiliar de los Subcomités Técnicos de apoyo de la Comisión de Conurbación, del Consejo de Desarrollo Metropolitano, del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y, en su caso, del Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano.

Para autorizar un proyecto no bastará con establecer la Compatibilidad, sino que deberá cumplir con las Normas Complementarias que forman parte de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable; tales normas fijan condiciones de superficie mínima de predios, frentes mínimos, tipo de vialidad e inclusive intensidad de uso del suelo.

El proceso de autorización de cualquier proyecto no termina con la Licencia de Uso del Suelo, sino que requerirá el cumplimiento de diversas condicionantes de deberán cumplir ante instancias federales, estatales y municipales; a la expedición de los Oficios de ocupación, los usos diferentes a los habitacionales requerirán de la Licencia de Funcionamiento

LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS

LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

El Artículo 4 Fracción XLX de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos define a la Zonificación Secundaria como "La determinación de las áreas que contendrán los diversos usos y destinos del suelo, tanto en las zonas urbanizadas como en las urbanizables".

Para efecto de establecer las densidades de población que regirán en este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, no obstante la tipología establecida en el Reglamento de la LOTDUS publicado el 11 de marzo de 2011, se adopta la tipología establecida en el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada de Cuernavaca y que se detalla en el apartado de condicionantes generales de este programa.

Con el propósito de clarificar la estructura territorial del Municipio, se ratifica La estructura urbana establecida en el programa anterior en donde se reconocen seis Unidades Territoriales; la Cabecera Municipal o Ciudad Antigua, la Colonia Tres de Mayo, Tezoyuca o Ciudad Nueva, Tepetzingo y Tetecalita como Poblados Tradicionales; como una sexta Unidad Territorial se incluye al Desarrollo Integral Emiliano Zapata (DIEZ).

Al Desarrollo Integral Emiliano Zapata (DIEZ) se le asigna un rango de Centro Urbano de nivel Metropolitano (CUM-DIEZ) dentro de la estructura urbana de la Zona Metropolitana de Cuernavaca; alberga actualmente equipamiento de cobertura regional como el Hospital Regional del IMSS, el Hospital del Niño Morelense (en proceso de construcción), la Universidad Tecnológica Emiliano Zapata, el Centro de Estudios Tecnológicos y de Servicios y la Central de Abasto; además de la actividad industrial de la unidad denominada Ciudad de la Confección.

A propósito de la Central de Abasto, cabe recordar que prevalece vigente el Acuerdo Administrativo del H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 27 de agosto de 1997, en donde se establece una Zona de Protección Comercial de 500 metros en el entorno del Desarrollo Integral Emiliano Zapata (DIEZ).

Las compatibilidades de usos y destinos del suelo que se establecen en el Addendum publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 21 de agosto de 2002 serán adecuadas en este programa municipal con el propósito de establecer la compatibilidad con el equipamiento de salud, el educativo y de abasto, esto último respetando los términos del acuerdo administrativo señalado en el párrafo anterior.

Para complementar la función que desempeñará el Municipio de Emiliano Zapata dentro de la estrategia regional de desarrollo, se ratifica también el segundo Centro Urbano Metropolitano localizada al suroriente del Cerro del Volcante, el CUMEZ, en donde se ha construido el Centro DIF y el Parque Recreativo y Deportivo; Albergará también equipamiento de nivel regional, así como comercio especializado.

Una condicionante fundamental para el desarrollo del CUMEZ y su cobertura regional será la construcción del denominado Vialmento suroriente que pretende aprovechar el derecho de vía de alta tensión que se extiende desde el conjunto urbano Paseos del Río (primera etapa); una segunda etapa comprende su conexión con la carretera estatal Tejalpa - Zacatepec.

Independientemente de los beneficios como vialidad regional, el denominado vialamiento brindará notable plusvalía a los predios del entorno, lo que repercutirá en mayores ingresos para el Municipio.

La estructura vial regional del Municipio representa una importante fortaleza para el desarrollo municipal, razón por lo cual las políticas públicas en esta materia deberán canalizarse a la integración de la vialidad local con la regional.

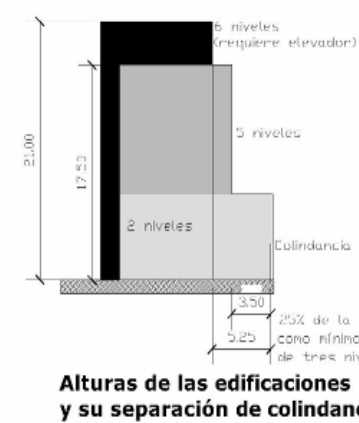
la estructura urbana se conforma por los Usos, Destinos y Reservas que quedan expresados en la Carta Urbana que forma parte de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, zonificación que caracteriza los diferentes ámbitos espaciales del Municipio en función de los usos y destinos del suelo que históricamente se han ido generando o de aquellos que se pretende inducir como medida de reordenación urbana y atracción poblacional, este último factor se regulará a través de las densidades de población diferenciales que se han previsto, ya sea conservando, desalentando o estimulando las tendencias. El indicador sobre densidad de población, medido en términos de viviendas por hectárea, reflejará la mayor o menor concentración poblacional, actual y futura en las diferentes unidades territoriales del Municipio.

Conforme a lo antes expuesto, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata establece los Usos y Destinos del Suelo que integran la siguiente Zonificación Secundaria, que será regulada de acuerdo a lo establecido en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo:

DE LA ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

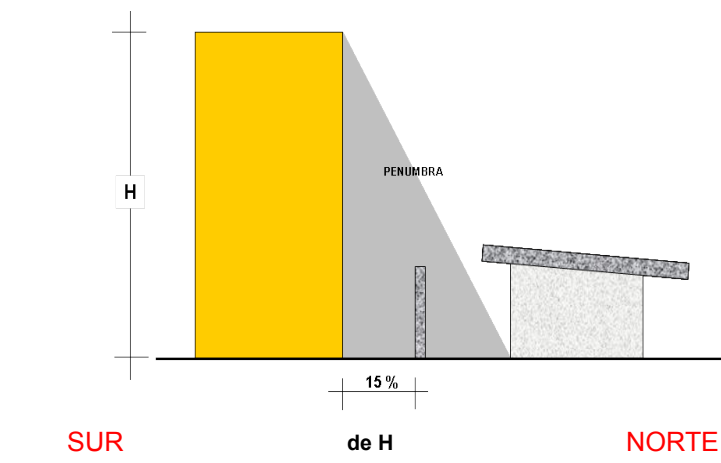
Es conveniente establecer que en cualquiera de las modalidades de uso del suelo está permitida la verticalidad de las construcciones; es decir, alturas mayores a los dos niveles, dada la conveniencia que representa contar con una mayor cantidad de áreas verdes; sin embargo, los coeficientes de intensidad de uso del suelo deberán respetarse, igual que la densidad de vivienda establecida.

A mayor altura de las construcciones, estas deberán estar separadas de las colindancias en una distancia equivalente al 25% de la altura total del edificio como mínimo. Cabe señalar que la distancia mínima de separación de la colindancia es de 2.50 metros, excepto en el caso de la vivienda de interés social.



La altura de las edificaciones máxima permitida estará en función de la superficie del predio, e incidirá en la altura de las edificaciones de tal manera que en predios menores a 300 m² la altura máxima será de 2 niveles; de 301 a 1,250 m² se autorizarán hasta 4 niveles; mayores alturas solo en predios de mas de 1,250 m². En todos los casos deberán observarse los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo señalados en el párrafo anterior

Con el objeto de proteger las construcciones de los terrenos ubicados en su colindancia norte, cualquier edificación de tres o más niveles estará separada a una distancia equivalente al 25% de su altura total.



A efecto de complementar los procedimientos para una eficaz regulación de los Usos y Destinos del Suelo, este Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable reconoce como parte de éste, al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social cuyo contenido será valioso auxiliar para dotar el equipamiento urbano público y privado a través de los componentes sobre:

- Localización y dotación regional y urbana.
- Ubicación Urbana.
- Selección del predio; y
- Programa arquitectónico general.

Los Usos y Destinos del Suelo, en su proceso regulatorio, quedan sujetos a un intenso proceso de validación por diversas instancias de gobierno, y culminan con el otorgamiento de licencia de construcción y oficio de ocupación como fase última para la plena operación del proyecto; en la matriz que se inserta en la página siguiente se expresa el flujo que sigue cada solicitud.

Del Patrimonio Cultural

Los proyectos sujetos a la autorización del Uso del Suelo correspondiente, así como de la Dirección Municipal de Fraccionamientos, ubicados dentro del Centro Histórico, quedan sujetos al "Dictamen Cultural" que al efecto expide el Instituto Nacional de Antropología e Historia, en el que se establecen las condiciones en que el INAH ejercerá sus atribuciones en materia de patrimonio histórico y cultural; en este sentido, se establecen los siguientes procedimientos:

h. En el caso en donde existan vestigios prehispánicos y/o elementos con valor histórico deberán aplicar las restricciones establecidas por el INAH con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Cabe señalar que este programa municipal podrá establecer usos compatibles en zonas señaladas como contenedoras de vestigios arqueológicos, pero invariablemente los proyectos estarán condicionados a la autorización del INAH.

La subestación eléctrica o las antenas de telefonía celular o para comunicaciones no obedecen a criterios de zonificación, sino a precisiones técnicas de la especialidad, por lo que la dependencia o dependencias municipales responsables del Uso del Suelo o de Licencias de Construcción podrán solicitar información adicional a la establecida en los requisitos oficiales, pudiendo ser dictámenes de instituciones o dependencias federales o estatales respecto a la conveniencia de la ubicación propuesta en el proyecto correspondiente.

Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo

USO PERMITIDO	USO NO PERMITIDO																	
	AGRICOLA DE REGIO	AGRICOLA DE TEMPORAL	SELVA BAJA CADUCIFOLIA	PASTIZAL	BARRANCAS	INDUSTRIAL	COMERCIO	EQUIP. SALUD	EDUCACION Y CULTURA	RECREACION	SEGURIDAD	MORTUORIOS	COMUNICACIONES	INDUSTRIALES	AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	AGRICOLA, PECUARIO Y FORESTAL	INFRAESTRUCTURA	
1. CENTRO DE ACOPIO DE PRODUCTOS AGRICOLAS	P	P	X	P	X													
2. DEPÓSITO DE GAS LIQUIDO, COMBUSTIBLE O EXPLOSIVOS		X	P	X	P	X												
3. DEPÓSITOS DE FIERRO VIEJO Y DESPERDICIOS INDUSTRIALES		X	P	X	P	X												
4. ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERAS)		X	P	X	P	X												
5. SILOS Y TOLVAS		P	P	P	P	X												
6. DESHUESADEROS		X	P	X	P	X												
7. BANCOS DE MATERIALES		X	X	X	X	X												
8. CLINICA DE MEDICINA TRADICIONAL		X	P	X	P	X												
9. PUESTO DE SOCORRO		P	P	P	P	X												
10. CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACION		X	X	X	X	P												
11. ESTACIONES METEOROLOGICAS		X	X	X	P	P												
12. JARDINES BOTANICOS		P	P	P	P	P												
13. JARDINES ZOOLOGICOS		X	X	X	X	P												
14. ACUARIOS		X	X	X	X	P												
15. PARQUES PARA REMOLQUES Y CAMPISMO		X	X	X	X	P												
16. PISTAS O CLUBES DE EQUITACION		X	X	X	X	P												
17. LIENZO CHARRO O CORRAL DE TOROS		X	X	X	X	P												
18. CANCHAS DEPORTIVAS A CUBIERTO O AIRE LIBRE		X	X	X	X	P												
19. CENTROS DEPORTIVOS		X	X	X	X	P												
20. UNIDADES DEPORTIVAS		X	X	X	X	P												
21. CAMPOS DE TIRO		X	X	X	X	P												
22. INSTALACIONES PARA EL ECOTURISMO		X	X	X	X	P												
23. CAMPO DE PRACTICAS MILITARES		X	P	X	P	P												
24. INSTALACIONES PARA EL EJERCITO		X	X	X	P	P												
25. CASETAS DE VIGILANCIA		X	X	X	P	P												
26. CEMENTERIOS		X	X	P	P	P												
27. TORRES DE TELECOMUNICACIONES		X	X	X	P	P												
28. INSTALACIONES DE ALTO RIESGO CON BAJA INTENSIDAD DE USO (PRODUCTOS QUIMICOS)		P	P	P	P	P												
29. AGROINDUSTRIA		X	X	X	P	P												
30. PARQUES Y JARDINES		X	X	X	X	P												
31. HORTALIZAS Y HUERTOS		X	X	X	X	P												
32. VIVEROS E INVERNADEROS		X	X	X	X	P												
33. INSTALACIONES AGROPECUARIAS		X	X	X	X	P												
34. ESTABLOS, CABALLERIZAS Y GRANJAS		X	X	X	X	P												
35. GRANJAS (AVICOLAS, PORCINAS, BOVINAS, APICOLAS, OVINAS, CUNICOLAS)		X	X	X	X	P												
36. ESTACIONES Y SUBESTACIONES ELECTRICAS, TORRES Y ANTENAS		X	X	X	X	P												
37. TANQUES DE ALMACENAMIENTO DE AGUA POTABLE		X	X	X	X	P												
38. POZOS DE AGUA POTABLE Y SUS INTALACIONES		X	X	X	X	P												
39. PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS		X	X	X	X	P												
40. PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, RELLENOS SANITARIOS		X	X	X	X	P												
41. PRESAS Y BORDOS		X	X	X	X	P												
42. CARRETERAS Y CAMINOS		X	X	X	X	P												
43. PUENTES		X	X	X	X	P												

Del patrimonio cultural

En el caso en donde existan vestigios prehispánicos y/o elementos con valor histórico deberán aplicar las restricciones establecidas por el INAH con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Cabe señalar que este programa municipal podrá establecer usos compatibles en zonas señaladas como contenedoras de vestigios arqueológicos, pero invariablemente los proyectos estarán condicionados a la autorización del INAH.

En la memoria técnica de este programa se incluyen los criterios normativos para el caso de la existencia de patrimonio arqueológico.

Normas sobre la vialidad

Para efectos de implementación del desarrollo urbano en las áreas aptas y en las áreas urbanas actuales, para la provisión de vialidades primarias se establece una sección de 18 metros como mínimo, y para vialidades secundarias una sección de 12 metros, tal y como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

Para la vialidad primaria:

Banquetas de 2.0 metros de ancho con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardineada (opcional) de setos de 0.80 metros que permita separar la circulación peatonal de la vehicular.

Dos arroyos de circulación de 6.5 metros cada uno (ambos sentidos). Camellón central de 1.00 metro de ancho. Para la vialidad secundaria: Banqueta de 1.50 metros de ancho, con circulación peatonal mínima de 0.90 metros y una franja jardineada de 0.60 metros. Arroyo de circulación de 9.0 metros de ancho para dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

Derechos de Vía de las Líneas de Alta Tensión:

De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, previo dictamen del organismo competente (Comisión Federal de Electricidad), los derechos de

Protección de ríos, arroyos o barrancas:

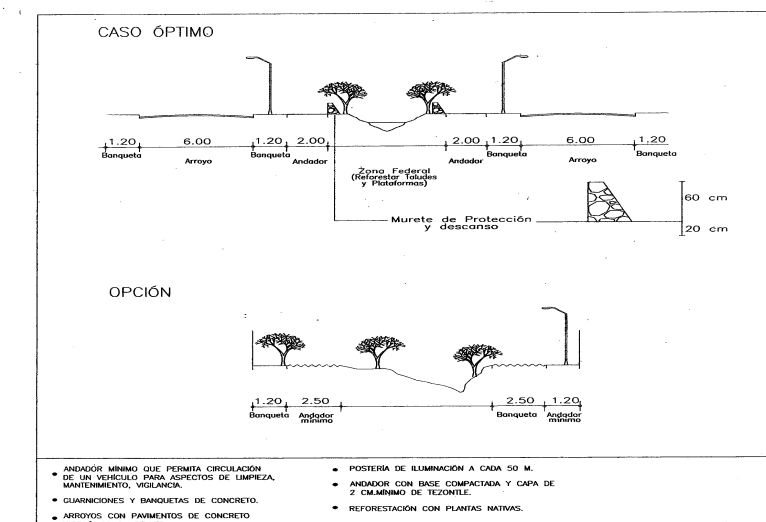
A lo largo de los escurrimientos naturales se proponen vialidades ribereñas que impidan la invasión de zonas federales por asentamientos irregulares y la consecuente contaminación del agua; se prevén vialidades, andadores peatonales, ciclistas, áreas deportivas, parques y jardines, en general áreas verdes abiertas.

En el mismo cauce es factible construir represa para aumentar la superficie de evaporación.

Especificaciones:

Andadores de 3.5 metros que permitan la circulación de un vehículo que realice trabajos de limpieza, mantenimiento y vialidad. Secciones de arroyos vehiculares de 6 metros. Banquetas de 1.20 metros con guarniciones. Postes de iluminación a cada 50 metros. Murete de protección y descanso a ambos lados del afluente con altura mínima de 60 cms. Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

Las zonas Federales y Derechos de Vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. No se dará ningún tipo de autorización a los predios que pretendan construir en zonas federales y no cuenten con dictámenes de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Comisión Federal de Electricidad (CFE), y la Secretaría de comunicaciones y Transportes (SCT), según corresponda



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DEL AMBITO INTERURBANO (ÁREAS NO URBANIZABLES)

USO PERMITIDO	AGRICOLA DE REGIO	AGRICOLA DE TEMPORAL	SELVA BAJA CADUCIFOLIA	PASTIZAL	BARRANCAS
1. CENTRO DE ACOPIO DE PRODUCTOS AGRICOLAS	P	P	X	P	X
2. DEPÓSITO DE GAS LIQUIDO, COMBUSTIBLE O EXPLOSIVOS	X	P	X	P	X
3. DEPÓSITOS DE FIERRO VIEJO Y DESPERDICIOS INDUSTRIALES	X				