PROGRAMA DE PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA

NORMAS COMPLEMENTARIAS

Municipio de Xochitepec

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO (USOS ESPECIALES)

TIPO DE USO	Descripción		UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17
CAS	Coeficiente de absorción del suelo: Se refiere a la porción 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.	CAS	0.20	0.20	0.20	0.30	0.25	0.20	0.20	0.80	0.20	0.20	0.20	0.25	0.25	0.40	0.80	0.80	0.20	0.20
CUS	Coeficiente de utilización del suelo: Se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podra construirse en total	CUS	1.00	0.60	1.00	0.80	0.80	1.00	0.80	0.05	1.00	1.00	0.80	1.00	0.80	0.30	0.10	0.40	1.50	0.30
COS	Coeficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podra construirse en planta baja (Superficie de contacto)	COS	0.50	0.60	0.50	0.40	0.40	0.50	0.40	0.05	0.50	0.50	0.40	0.50	0.40	0.30	0.10	0.20	0.75	0.30
(blanco)	Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.	Viv/Ha			61	31	31	31	23		31	31	23	15						61
(gris)	Usos Incompatibles: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que puedan poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la disparidad de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	Estructura urbana	Apto para la instalación de equipamiento	Para zona comercial, servicios y uso mixtos	para zonas comerciales, servicios, usos mixtos y uso habitacional H4	Para equipamiento regional y usos habitacionales H2	Para equipamiento regional (Parque tecnológico, educación, salud, deportivo, de abasto, de seguridad pública y turístico) y usos habitacionales H2.	Para zonas turísticas, recreativas y salud con habitacional H2	Para zonas turísticas, recreativas y salud con habitacional H1.5	Uso especial para áreas verdes y campo de golf	Para zonas comerciales, industria ligera no contaminante, servicios y usos habitacionales H2	Para parque científico y tecnológico y Vivienda H2 *	Para zonas comerciales y uso habitacional H1.5 *	Para usos ecoturísticos y habitacional H1	Industria ligera no contaminante y servicios	Para usos turísticos, recreativos, paseo ribereño, infraestructura turística y recreativa	Para usos ecoturísticos, parque ecológico, áreas verdes y servicios ambientales	Agroturístico integral, con hospedaje, ecoturismo e industria ligera	Industria artesanal y ligera no contaminante	Para actividades del sector primario, viveros, huertos, agroindustria, lienzo charro, practicas de equitacion, ranchos, actividad ganadera e instalaciones complementarias y usos habitacionales H4 con bajo indice de construcción.

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO — USOS ESPECIALES: UEP, UE1, UE2, UE3, UE4, UE5, UE6, UE7, UE8, UE9, UE10, UE11, UE12, UE13, UE14, UE15, UE16, UE17

Tipo	Clasificación	Usos y destinos
Habitacional		Unifamiliar
		Plurifamiliar
Educación	Elemental	Centros de desarrollo infantil
		Jardines de niños
		Enseñanza a niños atípicos
		Escuelas primarias
		Secundarias o secundarias técnicas
	Media	Preparatorias o colegio de bachilleres
		Institutos técnicos
	Superior	Tecnológicos
		Universidades públicas
		Universidades particulares
		Universidades e institutos técnicos agropecuarios
		Centros de estudios de postgrado o especialidades
	Capacitación	Centros de capacitación
		Academias de enseñanza de idiomas
		Academias de capacitación para el trabajo
		Academias de computación
		Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos
	Sistema abierto	Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades
	De investigación	Centros y laboratorios de investigación agricola
		Institutos de investigación y docencia
		Campo experimental
		Estaciones meteorológicas
Cultura	Centros de información	Bibliotecas, hemerotecas y archivos
		Centros procesadores de información
		Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios
	Exhibiciones	Casas de cutura
		Centros de exposiciones temporales
		Jardines, botánicos y etnobotánicos
		Galerías de arte
	Espacios para eventos culturales	Teatros
		Teatros al aire libre
		Auditorios
Salud	Hospitales	Hospital general
		Hospital de urgencias
		Hospital de especialidades
	Centro de salud y consultorios	Consultorio
		Centro de consultorios
		Centro de salud
		Centro de atención especializada (SPA)
	Clínicas	Clínica de urgencias
		Clínica general
		Clínica de médicina tradicional
	Laboratorios	Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías
		Laboratorio de productos farmacéuticos y homeópatas
Asistencia pública	Social	Guardería infantil
		Centro de tratamiento de enfermedades crónicas
		Centros de integración juvenil o familiar
		Asociaciones de protección y albergues sociales
		Orfanatos y casas de cuna
		Asilos de ancianos
	Animal	Clínicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales
		Salones de corte animal
		Centros antirrábicos y de cuarentena
		Hospitales veterinarios
Comercio	Venta de productos básicos y especialidades	Mercados y tianguis
		Tiendas de abarrotes, carnicerías, recauderías, expendios de pollo, cremería, salchichonería, venta de comida sin comedor, vinaterías
		Panaderías y pastelerías
		Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal
		Farmacias, boticas, droguerías, dispensarios y veterinarias
		Tiendas de especialidades (antiguedades y artesanías)
		Productos químicos de alto riesgo
		Pinturas y solventes
	Venta de alimentos y bebidas	Cocina económica, comedor industrial, fuente de sodas, juguería, tamalería, comedor naturista, fonda, taquería tortería, antojería, cafetería, marisquería, merendero, pizzería, pozolería, paletería, nevería, y rosticerías
		Restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
		Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, bar, música viva y variedad
		Cantinas, bares, cervecerías y pulquerías
		Centros nocturnos, discotecas y peñas
	Tiendas de servicio	Tiendas de autoservicio
		Tiendas departamentales
		Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores
		Baños y sanitarios públicos
		Agencia de viajes
		Salones de belleza, peluquerías y estéticas
		Lavanderías y tintorerías
		Lavado y teñido de alfombras
		Sastrerías
		Talleres de reparación de artículos en general
		Servicios de internet
		Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios
		Servicios de alquiler de artículos y paquetería
	Plazas y centros comerciales	Centros comerciales
		Plazas comerciales hasta 3000 m² de área de venta
		Plazas comerciales de más de 3000 m² de área de venta
	Venta de materiales de construcción	Venta de materiales para construcción
		Venta de materiales eléctricos
		Venta de materiales sanitarios
		Venta de maquinaria
		Ferreterías, tlapalerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes
	Venta de vehículos y servicios complementarios	Distribuidores y venta de vehículos
		Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de reparación
		Deshuesaderos
		Renta de vehículos y maquinaria
		Talleres de reparación de vehículos
		Talleres de hojalatería y pintura
		Servicio de autolavado
		Servicios de lavado y lubricación automotriz
		Talleres de reparación eléctrica automotriz
		Vulcanizadoras
		Talleres de alineación y balanceo
Abasto	Almacenamiento	Centros de acopio de productos agrícolas
		Rastros y frigoríficos
		Bodegas
		Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.
		Silos y tolvas
	Abasto	Centrales de abasto
		Depósitos de maquinaria, madera o vehículos
		Depósitos de combustible o explosivos
		Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros
		Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales
Comunicaciones	Público	Agencia de correos
		Central de correos
		Agencia de telégrafos
		Central de telégrafos
		Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público
		Agencias y centrales de teléfonos sin servicio al público
		Torres de telecomunicaciones
	Privado	Estaciones de radio
		Estaciones de televisión
		Servicios de paquetería y envíos foraneos
		Antenas de telefonía celular
Transporte	Terrestres	Terminales de autobuses y microbuses urbanos
		Terminales de autobuses foráneos
		Central de autobuses
		Terminales de camiones de carga
		Estaciones de sistema de transporte colectivo
		Estacionamientos públicos y/o pensiones
		Estacionamientos públicos con lavado automotriz
		Encierro y mantenimiento de vehículos
		Corralones
		Sitios de taxis
	Aéreos	Aeropuerto
		Helipuertos
		Aeropistas
Recreación	Entretenimiento	Cines
		Salas de concierto y cinetecas
		Centros de convenciones
		Ferias con juegos mecánicos y circos
		Salones de juegos electrónicos
		Ferias y exposiciones
		Espectáculos deportivos
	Recreaión social	Centros comunitarios
		Centros culturales
		Clubes sociales
		Salones para banquetes, salones para fiestas
		Salones para fiestas infantiles
		Plazas cívicas
		Jardines vecinales
		Juegos infantiles
		Foros de espectáculos y eventos especiales
		Instalaciones para el ecoturismo
		Instalaciones para turismo de aventura
		Instalaciones para turismo rural
		Parques y jardines
Deporte	Especializados	Campos de tiro
		Billares y juegos de mesa
		Pistas de boliche
		Pistas de patinaje
		Ciclopista
		Club de golf, club campestre (sin viviendas)
		Club de golf, club campestre (con viviendas)
		Albercas, escuelas de natación
		Parques para remolques y campismo con o sin cabañas
	Varios deportes	Gimnasios
		Lienzo Charro (club hípico)
		Canchas deportivas públicas a cubierto y al aire libre
		Modulo deportivo
		Centros deportivos
		Unidades deportivas
		Estadios deportivos
Servicios urbanos	Seguridad	Comandancia de policía
		Sector de policía y tránsito
		Central de policía y tránsito
		Encierro de vehículos de policía y tránsito
	Emergencias	Estación de bomberos
		Puesto de socorro
		Central de ambulancias
	Funerarios	Cementerios
		Agencias funerales de inhumaciones, velatorios
		Crematorios
	Abstecimiento de combustibles	Centros de carburación de gas L. P. (venta al público)
		Centros de carburación de gas L.P. de autoconsumo
		Centros de carburación con taller de conversión
		Estaciones de servicio (gasolineras)
	Religiosos	Centros de culto religioso templos, iglesias
Administración	Pública	Oficinas de gobierno federal, estatal y municipal
		Palacio Municipal
		Agencia del Ministerio Público Federal y Estatal
		Tribunales de justicia
		Juzgados civiles o penales
		Representaciones oficiales o consulados extranjeros
		Notarías públicas
		Centro tutelar para menores infractores
		Centro de readaptación social
	Privada	Sucursales bancarias y casas de cambio
		Servicios de protección de valores
		Oficinas privadas
Alojamiento		Hoteles y/o Spa
		Hoteles con centros nocturnos
		Condhoteles (condominio de tiempo compartido)
		Moteles
		Casas de huéspedes, posadas, casas para estudiantes
		Villas (Conjunto, recreación y comercio)
		Vivienda en renta (bungalows)
Industria		Industria artesanal
		Maquiladoras
		Industria no contaminante
		Agroindustria
		Empacadoras
		Industia de extracción (Banco de materiales)
		Centro de acopio de materiales de reciclaje
Agrícola, pecuario y forestal		Bosques
		Pastizales
		Hortalizas o huertos
		Viveros e invernaderos
		Instalaciones agropecuarias
		Establos y caballerizas
		Granjas (avícolas, porcinas, bovinas, apícolas, ovinas, cunículas)
Infraestructura		Estaciones y subestaciones eléctricas, torres y antenas
		Plantas generadoras de luz
		Tanques de almacenamiento de agua potable
		Pozos de agua potable y sus instalaciones
		Plantas de tratamiento de aguas negras
		Plantas de tratamiento de basura, rellenos sanitarios
		Centros de transferencia de basura
		Presas y bordos
		Caminos y senderos
		Puentes

Notas:
*Para los usos ubicados en la segunda franja de restricción del Centro de Readaptación Social (CERESO), se deberá observar lo establecido en la zonificación secundaria y la normatividad para la zona de restricción del CERESO.

INTRODUCCIÓN

Xochitepec como parte de la zona conurbada y metropolitana de Cuernavaca ha sido uno de los municipios más fuertemente impactados por las tendencias de crecimiento de la región, presentando una dinámica de crecimiento población que se refleja en el 5.07 % de tasa de crecimiento anualizada que presentó en el periodo de 1990 al año 2000.

El proceso de metropolización de la Ciudad de Cuernavaca y su zona de influencia, genera la necesidad de una visión regional de los municipios que la conforman y requiere una planeación conjunta y coordinada, en donde los tres órdenes de gobierno deben participar visualizando la ciudad en su conjunto y el desarrollo al que se pretende llegar.

Partiendo de la Imagen Objetivo que se visualiza para la región en el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal, en su modalidad de Centro de Población de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec, que a la letra dice "La Zona Conurbada de Cuernavaca es considerada y reconocida como la mejor ciudad para vivir de la Región Centro País, siendo ampliamente apreciada por su clima, factores geográficos y patrimonio cultural privilegiados, los que integran un entorno favorable para la prestación de servicios, el turismo, la salud y el desarrollo tecnológico; se visualiza como una zona metropolitana integrada, con una economía dinámica y estable, que equilibre el proceso de expansión, fomentando la densificación y la ocupación controlada", la estrategia en función del desarrollo económico y turístico para esta zona plantea de manera primordial el establecimiento de un "Corredor Metropolitano" donde se impulse el desarrollo de actividades turísticas, educativas y de investigación, servicios de salud, tecnologías de la información y de conservación ambiental.

El propósito de la formulación del presente "Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya", es el de establecer las bases técnico jurídicas dentro de una porción del municipio de Xochitepec, que permita hacer frente por una parte, al reto que representa la dinámica poblacional que ha sufrido Xochitepec y la región en los últimos años, y por otra, a la gran oportunidad de desarrollo económico que se vislumbra en la Zona Metropolitana de Cuernavaca para los próximos años.

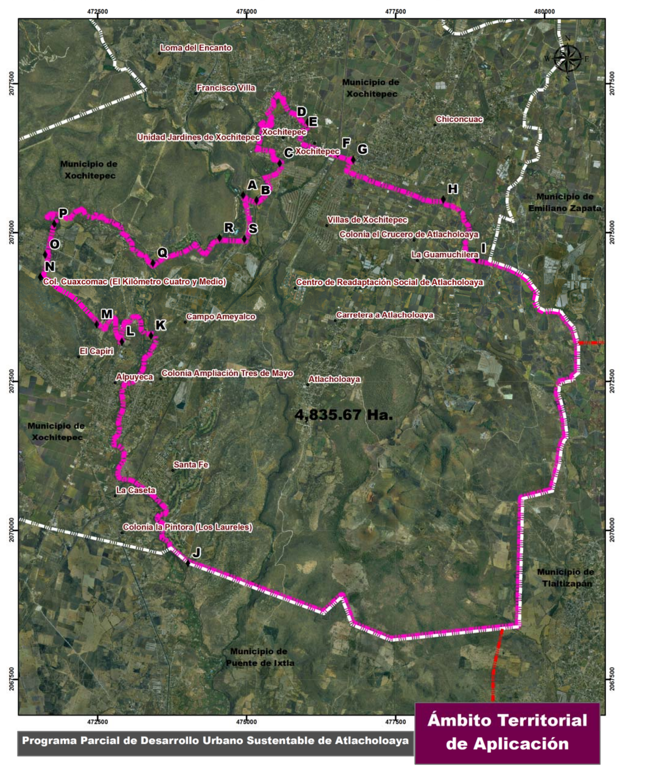
Gran parte del territorio de Xochitepec se beneficia con el proyecto del "Corredor Metropolitano", por lo que se debe planear desde ahora el desarrollo del municipio con una visión regional; por lo que se ha destinado una parte del territorio municipal para promover el concepto del corredor metropolitano y obtener de primera mano, los beneficios que un proyecto tan importante puede generar.

El ámbito territorial de estudio propuesto se localiza en la zona centro sur del municipio de Xochitepec y abarca la cabecera municipal y las localidades de Campo San Rafael, El Paraíso, Alpuyeca, Atlacholoaya y los fraccionamientos de Paseo de Xochitepec, Santa Fe y Villas de Xochitepec.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya fue sometido a un proceso de consulta pública, en donde concurrieron Dependencias Federales y Estatales, además de diversas instancias de la sociedad civil organizada, así como los núcleos agrarios que convergen en la zona.

ÁMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

El área de influencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya se circunscribe en el ámbito de territorial de aplicación, el cual se localiza hacia el centro-sur del municipio de Xochitepec e incluye las localidades de: Campo San Rafael, El Paraíso (tráiler park), los Fraccionamientos Santa fe, Villas de Xochitepec y Paseos de Xochitepec, así también parte de las localidades de Alpuyeca (Agebs 0685, 0083, 0581y 0276), Atlacholoaya (Ageb 0473) y Xochitepec (Agebs 0045, 0488, 0666 y 0670).



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

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 desarrollar 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 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 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 porción 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.

ZONAS HOMOGÉNEAS — Fraccionamiento Santa Fe

ZONA		UBICACIÓN	NORMATIVIDAD VIV/HA	COS Máximo permitido	CUS Máximo permitido	CAS Mínimo permitido
ZH2	H2.5	Habitacional residencial	40	0.7	1.4	0.2
ZH3	H3.5		54	0.8	2.4	0.2
ZH4	H4		61	0.8	3.2	0.25

En estas zonas homogéneas solo se permitirá el uso habitacional en base a la normatividad ya definida en la tabla anterior, por lo cual no se incluirá dentro de la matriz de compatibilidad.

ZONAS HABITACIONALES

ZONA		UBICACIÓN	VIV/HA	COS Máximo permitido	CUS Máximo permitido	CAS Mínimo permitido
H1.5	Habitacional residencial	Fraccionamiento Santa Fe	23	0.40	0.80	0.25
H1.5M	Habitacional de usos mixtos	Suroriente de la cabecera municipal y en la zona aledaña al Corredor de Atlacholoaya.	23	0.40	0.80	0.25
H3		Cabecera municipal y sur de Alpuyeca	45	0.50	1.00	0.20
H3.5		Ubicado al oriente del ámbito de aplicación	54	0.50	1.00	0.20
H4*		Con frracciones en Alpuyeca, Atlacholoaya, Acceso al Cereso, sector norte y oriente de la segunda franja de restricción del Cereso, al oriente del Centro de Medidas Privativas de la Libertad de Adolescentes (CEMPLA) y al oriente del ámbito territorial de aplicación	61	0.50	1.00	0.20
H5		Al oriente del ámbito territorial de aplicación.	77	0.50	1.00	0.10

*En el caso del H4 ubicado en la segunda franja de restricción del Centro de Readaptación Social (CERESO), se mantendrá la misma densidad y los coeficientes serán COS y CUS=0.75, CAS=0.25 y un sólo nivel, máximo 3.5 m de altura, ademas de que deberá observar las condicionantes establecidas en la normatividad para la zona de restricción del CERESO.

ESTRUCTURA URBANA

ZONA		UBICACIÓN	VIV/HA	COS Máximo permitido	CUS Máximo permitido	CAS Mínimo permitido
CU	Centro urbano	Cabecera municipal	61	0.75	1.50	0.10
CH	Centro Histórico	Cabecera municipal	31	0.75	1.50	0.10
CB	Centro de barrio	En las localidades de Atlacholoaya, Alpuyeca y Xochitepec	61	0.75	1.50	0.10
CCS*	Corredor comercial y de servicios	Sobre una franja de 100 metros a partir del alineamiento de la carretera (Ver plano).	61	0.75	1.50	0.10
CCB	Corredor de comercio de borde	Carretera estatal, tramo La Guamuchilera, sobre una franja de 100 metros a partir del alineamiento (Ver plano)	61	0.75	1.50	0.10

*Para los usos ubicados en la segunda franja de restricción del CERESO, sólo se autorizará un nivel de altura con los siguientes coeficientes: COS=0.75, CUS=0.75 y CAS=0.25. ademas de que deberá observar las condicionantes establecidas en la normatividad para la zona de restricción del CERESO.

ÁREAS APTAS PARA CRECIMIENTO

ZONA		DESCRIPCIÓN	VIV/HA	COS Máximo permitido	CUS Máximo permitido	CAS Mínimo permitido
AADU H1.5	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Norte de Atlacholoaya y oriente del CERESO	23	0.50	1.00	0.25
AADU H1.5R		Oriente del Fraccionamiento Santa Fe	23	0.40	0.80	0.20
AADU H2		Al oriente del ámbito de aplicación	31	0.50	1.00	0.20
AADU H3		Suroriente de Alpuyeca y al oriente del ámbito territorial de aplicación	45	0.50	1.00	0.20
AADU H3.5		Al surponiente del Cereso y oriente del municipio.	54	0.50	1.00	0.20
AADU H4		Ubicadas norponiente de Atlacholoaya, sur de la cabecera municipal y oriente del ámbito territorial de aplicación.	61	0.50	1.00	0.10
AADU 4.5		Al oriente del Fraccionamiento Santa Fe	70	0.50	1.00	0.10
AADU H5		Al oriente del ámbito territorial de aplicación	77	0.50	1.00	0.10

Normatividad para la zona de restricción del centro de readaptación social (CERESO):

Zona de restricción A: zona de seguridad de 200 metros a partir de los límites perimetrales del predio del CERESO, medidos perpendicularmente a lo largo de todo el contorno, en donde se permitirán áreas verdes (sin árboles ni matorrales) y usos y servicios complementarios a equipamiento de seguridad pública y justicia.

Zona de restricción B: Segunda franja con distancia de 300 metros en la cual se autorizan usos habitacionales H4 61 viv/ha, y usos especiales UE9 H2 de 31 viv/ha, UE10 H1.5 de 23 viv/hectárea y Corredor Comercial y de Servicios de 61 viv/ha (ver ubicación en cartografía). En todos los casos (uso habitacional, corredor comercial y usos especiales) solo se permitirá un nivel (máximo 3.5 m de altura), por lo cual el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del mismo valor establecido para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de acuerdo a lo establecido para cada uso.

Para regular los usos del suelo en las áreas de seguridad (zonas de restricción) del CERESO y áreas urbanas circunvecinas, se establece una restricción total a los siguientes usos: Venta de vinos y licores, cantinas o botaneras, en general todo tipo de bebidas con contenido alcohólico; cerrajerías, ferreterías, venta de solventes, inhalantes, tlapalerías, salón para fiestas o bailes, negocio de masajes, venta de armas (blancas y deportivas), lubricantes, combustibles, carpinterías, herrerías, plomerías, sastrerías, baños públicos, cualquier negocio que utilice tornos, imprentas, gimnasios y anuncios luminosos.

Normatividad para la zona de restricción del Centro de Medidas Privativas de la Libertad de Adolescentes CEMPLA:

Zona de restricción A: zona de seguridad de 50 metros a partir de los límites perimetrales del predio del CEMPLA, medidos perpendicularmente a lo largo de todo el contorno, en donde no se autoriza ningún tipo de construcción que obstaculice o impida la visibilidad. Se permitirán áreas verdes (sin árboles ni matorrales) y usos y servicios complementarios a equipamiento de seguridad pública y justicia.

Zona de restricción B: La siguiente franja de 50 metros, sólo se permitirá un nivel (máximo 3.5 m de altura), por lo cual el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será del mismo valor establecido para el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) en base al uso que corresponda.

Zona de restricción C: en la siguiente franja de 50m, las alturas de las edificaciones se regirán por la siguiente disposición normativa: En todos los casos el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) no serán mayores al 0.50.La altura de las edificaciones queda restringida de la siguiente manera: en predios menores a 300 m2, la altura máxima permitida será de 2 niveles o 7 m de altura, de 301 m2 1,250 m2 se autorizaran hasta 4 niveles o 14 m de altura; en predios de más de 1,250 m2 se permitirán máximo 6 niveles.

Para regular los usos del suelo en las áreas de seguridad (zonas de restricción) del CEMPLA y áreas urbanas circunvecinas, se establece una restricción total a los siguientes usos: Venta de vinos y licores, cantinas o botaneras, en general todo tipo de bebidas con contenido alcohólico; cerrajerías, ferreterías, venta de solventes, inhalantes, tlapalerías, salón para fiestas o bailes, negocio de masajes, venta de armas (blancas y deportivas), lubricantes, combustibles, carpinterías, herrerías, plomerías, sastrerías, baños públicos, cualquier negocio que utilice tornos, imprentas, gimnasios y anuncios luminosos.

USOS ESPECIALES

ZONA		DESCRIPCIÓN	VIV/HA	COS Máximo permitido	CUS Máximo permitido	CAS Mínimo permitido
UEP	Interior del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para equipamiento	---	0.50	1.00	0.20
UE1	Al sur y oriente del Adventure Park Beraka y al norponiente del ámbito territorial de aplicación	Uso especial para zona comercial, servicios y uso mixto	---	0.50	1.00	0.20
UE2	Oriente del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para zonas comerciales, servicios, uso mixto y usos habitacionales H4	61	0.50	1.00	0.20
UE3	Norte del Fraccionamiento Santa Fe y poniente del ámbito territorial de aplicación	Uso especial para equipamiento regional y usos habitacionales H2 Nota: La densidad podrá incrementarse hasta un 45 % adicional, siempre y cuando el proyecto final considere acciones de mitigación al medio ambiente natural, fomente la actividad turística y se ajuste a la normatividad y compatibilidad de uso que propone este Programa de Desarrollo Urbano. Hasta 45 viv/ha.	31	0.40	0.80	0.30
UE4	Oriente del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para equipamiento regional (Parque tecnológico, educación, salud, deportivo, de abasto, de seguridad pública y turístico) y usos habitacionales. H2 Nota: La densidad podrá incrementarse hasta un 45 % adicional, siempre y cuando el proyecto final considere acciones de mitigación al medio ambiente natural, fomente la actividad turística y se ajuste a la normatividad y compatibilidad de uso que propone este Programa de Desarrollo Urbano. Hasta 45 viv/ha, lote tipo 150 m².	31	0.40	0.80	0.25
UE5	Suroriente del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para zonas turísticas, recreativas y de salud con vivienda H2 Nota: La densidad podrá incrementarse hasta un 45 % adicional, siempre y cuando el proyecto final considere acciones de mitigación al medio ambiente natural, fomente la actividad turística y se ajuste a la normatividad y compatibilidad de uso que propone este Programa de Desarrollo Urbano. Hasta 45 viv/ha.	31	0.50	1.00	0.20
	Poniente del ámbito territorial de	Uso especial para zonas turísticas, recreativas y de salud con vivienda H2	31	0.50	1.00	0.20
UE6	Surponiente del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para zonas turísticas, recreativas y de salud con vivienda H1.5	23	0.40	0.80	0.20
UE7	Interior del Fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para áreas verdes y campo de golf	---	0.05	0.05	0.80
UE8	Norte del fraccionamiento Santa Fe	Uso especial para zonas comerciales, industria ligera no contaminante, servicios y vivienda H2 Nota: La densidad podrá incrementarse hasta un 45 % adicional, siempre y cuando el proyecto final considere acciones de mitigación al medio ambiente natural, fomente la actividad turística y se ajuste a la normatividad y compatibilidad de uso que propone este Programa de Desarrollo Urbano. Hasta 45 viv/ha.	31	0.50	1.00	0.20
UE9*	Poniente del cereso	Uso especial para parque científico y tecnológico, y vivienda H2	31	0.50	1.00*	0.20
UIE10*	Surponiente del cereso	Uso especial para zonas comerciales y usos habitacionales H1.5	23	0.40	0.80*	0.20
UE11	Al poniente del ámbito territorial de	Uso especial para usos ecoturísticos y vivienda H1	15	0.50	1.00	0.25
UE12	Poniente y surponiente del cereso	Uso especial para industria ligera no contaminante y servicios	---	0.40	0.80	0.25
UE13	Poniente y surponiente de Atlacholoaya (El Salto)	Uso especial para usos turísticos y recreativos, paseo ribereño, infraestructura turística y recreativa	---	0.30	0.30	0.40
UE14	Oriente y sur del ámbito territorial de aplicación	Uso especial para usos ecoturísticos, parque ecológico, áreas verdes, servicios ambientales. Parque ecológico: Son áreas cuyas condiciones naturales (especialmente topográficas y por la presencia de comunidades vegetales) es conveniente preservarlas mediante actividades de bajo impacto ambiental y usos relacionados con la recreación y conocimiento de ecosistemas.	---	0.10	0.10	0.80
UE15	Al oriente del ámbito territorial de aplicación	Uso especial agroturístico integral, donde se incluyen los siguientes usos: Hoteles, (cabañas y hostales), instalaciones para el ecoturismo, huertos, viveros e invernaderos, auditorios abiertos, instalaciones para equitación, industria ligera relacionada con los productos del campo que deben ser integrales por la combinación de usos agrícolas y turísticos, actividades relacionadas con el sector primario y áreas deportivas. En este uso se permite la práctica asistida de la actividad agropecuaria de la región, mediante la participación directa del visitante en las actividades de crianza, mantenimiento y manejo del ganado, así como en la agricultura.	---	0.20	0.40	0.80
UE16	Oriente de Atlacholoaya	Uso especial para industria artesanal y ligera no contaminante.	---	0.75	1.50	0.20
UE17	Norte del ámbito territorial de aplicación	Uso especial para usos asociados a las actividades productivas del sector primario, viveros, huertos, agroindustrias, lienzo charro, prácticas de equitación, ranchos, actividad ganadera e instalaciones complementarias y usos habitacionales H4 con bajo índice de construcción	61	0.30	0.30	0.20

Notas:
*Para los usos ubicados en la segunda franja de restricción del Centro de Readaptación Social (CERESO), se deberá observar lo establecido en la normatividad para la zona de restricción del CERESO).

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE VIALIDAD

Para efectos de planeación de nuevos desarrollos en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU), así como al interior de las áreas urbanas actuales y de consolidación (AUC), se preverá 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 Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y 18.00 metros para vialidades primarias (avenidas).

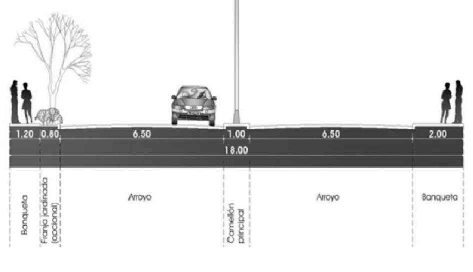
01 ESPECIFICACIONES VIALIDAD PRIMARIA:

- 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

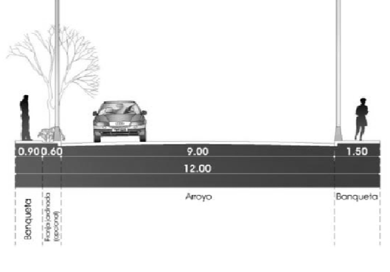
02 ESPECIFICACIONES VIALIDAD SECUNDARIA:

- Banquetas de 1.50 m de ancho según normatividad de Sedesol, que establece una circulación peatonal mínima de 0.90 m y zona jardinada mínima de 0.60 m.
- Arroyos de 9.00 m de ancho con dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

01



02



03 LIBRAMIENTOS:

Para efectos de planeación de las vialidades que funcionan como libramientos, se preverá una sección de 24 metros de ancho mínimo y deberán respetarse como mínimo las siguientes especificaciones:

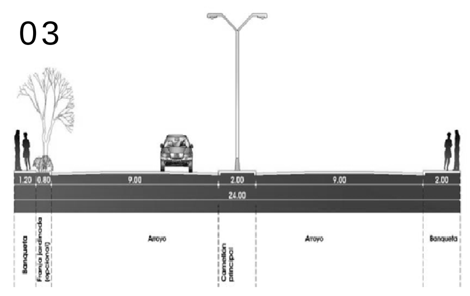
- Banquetas de 2.00 metros de ancho a con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros que permitirá separar la circulación vehicular de la peatonal.
- Vialidades laterales en ambos sentidos de 9.00 metros de ancho total por sección y camellón central de 2.00 metros.

04 RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN EN VIALIDADES:

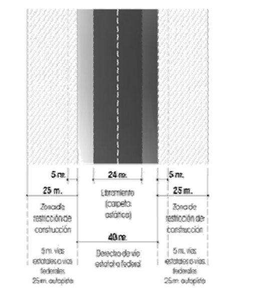
Los desarrolladores y propietarios de predios con frente a autopistas, carreteras federales o estatales deberán respetar un área libre de construcción al frente de su predio como franja de amortiguamiento, es decir, conservar áreas verdes, estacionamientos, vialidades, huertos, viveros o cualquier otro uso que no requiere de construcción. Deberán respetarse como mínimo las siguientes dimensiones:

- Autopistas: 25 metros
- Carreteras federales y estatales: 5 metros

03



04



PROTECCIÓN DE RÍOS, ARROYOS Y BARRANCAS:

A lo largo de los escurrimientos naturales, se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riberas) que impidan la invasión de las zonas federales por asentamientos irregulares y la consabida contaminación del agua, por lo que aunado a los ejes viales, se pueden implementar andadores, ciclopistas, áreas deportivas, parques y jardines y en general áreas abiertas y verdes.

Las actividades que en estas zonas pueden ser realizadas incluyen juegos infantiles, actividades deportivas, ejercicios gimnásticos, compra venta de alimentos y otras no dañinas al ambiente. En el mismo cauce del cuerpo de agua es factible construir represas para aumentar la superficie de evaporación y para generar remansos dedicados a la práctica del remo. En la implementación de estos proyectos podrán participar inversionistas privados que deseen manejar la concesión.

05 Estas vialidades ribereñas deberán contar con las siguientes especificaciones:

- Ancho mínimo de 10.40 metros (en ambos lados del afluente).
- Andadores de 2.00 metros que permitan la circulación de un vehículo, para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia. Con base compactada y capa de 2 cm. mínimo de tezontle.
- Secciones de arroyos de 6.00 metros con pavimentos de concreto hidráulico o asfalto.
- Banquetas (con guarniciones) de concreto con un ancho de 1.20 metros.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.
- Murete de protección y descanso en ambos lados del afluente, con altura mínima de 60 cm.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

06 Si las condiciones no son favorables, se puede adoptar como opción mínima las siguientes especificaciones:

- Ancho mínimo de 3.70 metros (en ambos lados del afluente).
- Andador de 2,50 metros que permita la circulación de un vehículo para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia. Con base compactada y capa de 2 cm. mínimo de tezontle.
- Banquetas (con guarniciones) de concreto con un ancho de 1.20 metros.
- Postes de iluminación a cada 50 metros.
- Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.