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

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. En efecto, existe una conurbación física y relaciones funcionales intensas entre los municipios de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec, los cuales en su conjunto forman un fenómeno urbano interdependiente que requiere de una planeación conjunta y coordinada.

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. Esto implica una nueva visión, donde los tres órdenes de gobierno deben participar visualizando la ciudad en su conjunto y no sólo las partes que la componen.

En el caso específico de Cuernavaca se trata de una metrópoli que constituye el principal motor económico del estado de Morelos, fuente de bienestar de una gran cantidad de habitantes, así como un espacio privilegiado en materia de cultura, educación, salud, comercio, servicios, turismo e industria. Aún así, también se trata de una Zona Conurbada con una problemática compleja y con necesidades apremiantes de atender temas como la infraestructura, el equipamiento, la vivienda, el medio ambiente, la vialidad y el transporte.

En efecto, la planeación de la Zona Conurbada de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec busca por un lado aprovechar las ventajas existentes y por otro establecer estrategias para atender los problemas comunes, con el fin de aumentar la calidad de vida de la población, así como mejorar la eficiencia y el funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

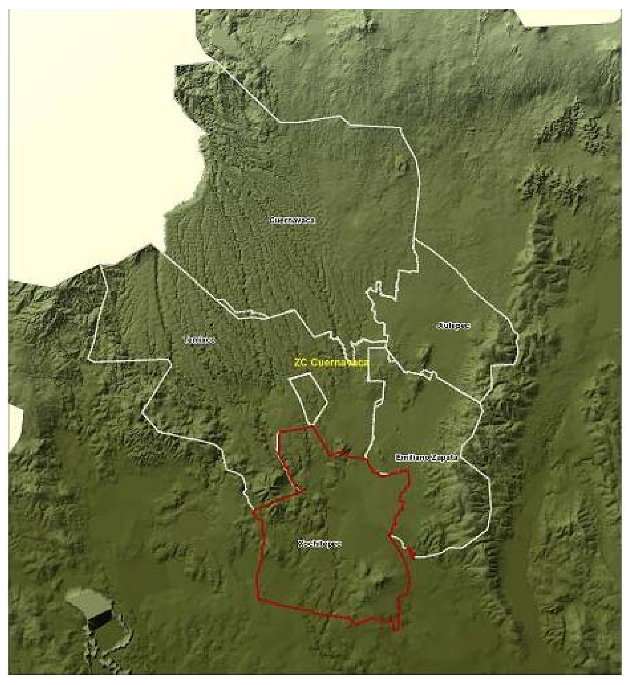
Las actividades para elaborar este trabajo incluyeron trabajos técnicos de campo y gabinete para recopilar información, reuniones diversas con funcionarios de los tres órdenes de gobierno, talleres de planeación estratégica donde participaron representantes diversos de la sociedad, presentaciones ante los Ayuntamientos respectivos y sus Cabildos, entre otras.

ÁMBITO 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 de Cuernavaca:

- 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.



CONDICIONANTES 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 primer 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 (AADU), que de conformidad a lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable (LOTDUS) 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 pretenda 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 entorno 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 desalojo 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 demasías para beneficiar a la población ubicada en el área de influencia de cada uno de los proyectos que se lleguen a generar 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.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MUNICIPIO DE XOCHITEPEC

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 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 Plant 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.

ÁREAS URBANAS (ZONAS URBANIZADAS)

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.

ZONAS HABITACIONALES

ZONA		UBICACIÓN	NORMATIVIDAD VIV/HA	COS Máximo	CUS Máximo	CAS Mínimo
H1.5	Habitacional residencial	En zona sur y centro de Chiconcuac, Fraccionamiento Real del Puente y Santa Fe,	23	0.50	1.00	0.20
H1.5M	Habitacional de usos mixtos	Sur y oriente de la cabecera municipal, centro de Alpuyeca y en la zona aledaña al Corredor de Atlacholoaya	23	0.40	0.80	0.25
H3	Habitacional de usos mixtos	Santa Cruz, San Miguel La Unión, Real del Puente, cabecera municipal, sur de Alpuyeca y centro de Chiconcuac	45	0.50	1.00	0.20
H4	Habitacional de usos mixtos	Alpuyeca, Chiconcuac, Atlacholoaya, Acceso al Cereso, Benito Juárez, San Miguel la Unión, Francisco Villa, Colonia La Esperanza sector norte y oriente de la segunda franja de restricción del Cereso.	61	0.50	1.00	0.20
H5*	Habitacional de usos mixtos	Unidades Miguel Hidalgo, Morelos, Las Flores, Las Rosas, colonia Obrera, Loma Bonita y colonia Las Palmas en Alpuyeca	77	0.50	1.00	0.10

* En las unidades Miguel Hidalgo y Morelos no se autorizarán desarrollos habitacionales con uso intensivo del suelo y alto impacto; sólo se permitirán desarrollos de no más de 10 viviendas y se dará preferencia a la saturación de lotes baldíos con vivienda unifamiliar.

ESTRUCTURA URBANA

ZONA		UBICACIÓN	NORMATIVIDAD VIV/HA	COS Máximo	CUS Máximo	CAS Mínimo
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	Dispersos en todas las localidades del municipio	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
CIS	Corredor industrial y de servicios	Autopista del Sol – Tepetzingo	---	0.50	1.00	0.20

*Para los usos ubicados en la segunda franja de restricción del cereso, sólo se autorizará un nivel de altura.

ÁREAS APTAS PARA CRECIMIENTO (ZONAS URBANIZABLES)

Estas son áreas que de acuerdo a sus características topográficas, de uso actual, capacidad agrológica 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:

ÁREAS APTAS PARA CRECIMIENTO

ZONA			NORMATIVIDAD VIV/HA	COS	CUS	CAS
AADU H0.5	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Norponiente del municipio	8	0.40	0.80	0.40
AADU H1.5	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Poniente y suroriente de Chiconcuac y al norponiente de Atlacholoaya	23	0.50	1.00	0.25
AADU H3	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Áreas ubicadas en el entorno al asentamiento denominado La Santa Cruz, al sur del Fracc. Real del Puente, sur oriente de Alpuyeca y en La Pintora también de Alpuyeca	45	0.50	1.00	0.20
AADU H3.5	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Al surponiente del Cereso y suroriente del municipio.	50	0.50	1.00	0.20
AADU H4	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Ubicadas en Alpuyeca, Chiconcuac, Atlacholoaya y San Miguel La Unión	61	0.50	1.00	0.10
AADU H5	Áreas aptas para el desarrollo urbano	Al suroriente del municipio, al sur de Loma Bonita y Las Flores	77	0.50	1.00	0.10

USOS ESPECIALES

ZONA		DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD VIV/HA	COS Máximo	CUS Máximo	CAS Mínimo
UE24	Al sur y sur oriente de la Santa Cruz	Equipamiento de cobertura regional, equipamiento educativo de nivel superior, usos comerciales y de servicios	---	0.75	1.50	0.10
UE25	Norte del Fraccionamiento Real del Puente	Equipamiento para el turismo, recreación, deporte, hospedaje y actividades complementarias al Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey	---	0.50	1.00	0.20
UE26	Al suroriente del cerro de Las Flores (Incluye a los balnearios Palo Bolero y Campestre, así como el entorno de los estanques piscícolas	Usos asociados a actividades recreativas y turísticas	---	0.40	0.80	0.50

USOS ESPECIALES

ZONA		DESCRIPCIÓN	NORMATIVIDAD VIV/HA	COS Máximo	CUS Máximo	CAS Mínimo
UE26 A	Al suroriente del Cerro de Las Flores, en la Franja intermedia de los balnearios Palo Bolero y Campestre	Usos asociados a actividades recreativas y turísticas con usos habitacionales de baja densidad H1.5 (Bajo índice de construcción con predominio de áreas verdes)	23	0.40	0.80	0.25
UE27	Norte de Alpuyeca (Campo Ameyalco)	Equipamiento de rango metropolitano, comercio y servicios especializados, actividades económicas generadoras de empleos. Habitacional H4 con bajo índice de construcción con predominio de espacios verdes	61	0.40	0.80	0.20
UE28	Nororiente de Xochitepec	Usos industriales de bajo riesgo y no contaminante, con uso extensivo de mano de obra, y usos habitacionales de baja densidad H1.5 para vivienda o casa de visita de ejecutivos y empresarios	23	0.40	0.80	0.25
UE29	Oriente de Xochitepec	Equipamiento y servicios complementarios	---	0.50	1.00	0.20
UE30	Oriente de Xochitepec	Usos habitacionales H1.5 / e industria ligera y servicios	23	0.30 / 0.40	0.60 / 0.80	0.25 / 0.25
UE31	Oriente de la colonia Las Palmas en Alpuyeca	Actividades económicas, agroindustrias y usos habitacionales H4	61	0.50	1.00	0.20
UE32	Norponiente de la cabecera municipal y norte de la colonia Benito Juárez	Uso comercial y de servicios , centro de diversión, restaurantes, área de exhibiciones, talleres artesanales, instalaciones deportivas, y centros culturales	31	0.50	1.50	0.25
UE33	Suroriente del cerro de Las Flores	Usos turísticos recreativos, deportivo, comercial, y usos habitacionales H3	45	0.50	1.00 /2.00*	0.20
UE34	Oriente del Fraccionamiento Santa Fe	Usos habitacionales de baja densidad H1.5, espacios deportivos, bajo índice de construcción con predominio de áreas verdes	23	0.40	0.80	0.25
UE35	Norte y poniente de Santa Fe	Turismo y servicios financieros, oficinas, recreación, usos comerciales, servicios, alojamiento, entretenimiento y usos habitacionales H2	31	0.50	1.50	0.25
UE36	Norte de Atlacholoaya	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
UE37	Oriente de Atlacholoaya	Para industria artesanal y ligera no contaminante	---	0.75	1.50	0.20
UE38	Oriente de Santa Fe (El Salto)	Para usos turísticos y recreativos, paseo ribereño, infraestructura turística y recreativa	---	0.30	0.30	0.40
UE38A	Norte de Alpuyeca	Para industria ligera no contamiante y servicios	---	0.75	1.50	0.20

* En este caso la altura estará en función del tamaño del predio o lote CUS:1.00 (2 niveles o 7 metros de altura) para predios menores de 300 m², CUS: 2.00 (4 niveles o 14 metros de altura) para predios entre 301 y 1,250 m², mayores alturas sólo en predios de más de 1,250 metros determinados por el H. Ayuntamiento y la altura se determinará de acuerdo con lo establecido en el reglamento de construcción vigente del municipio

Para el Tutelar de Menores se establecen tres zonas de restricción en su entorno:

A) 50 metros a partir de la barda perimetral: No se autoriza ningún tipo de construcción que genere obstáculos o impida la visibilidad; sólo se autorizarán áreas verdes sin ningún tipo de vegetación (árboles, arbustos o matorrales).

B) En los siguientes 50 metros: Construcciones con alturas no mayores a un nivel (3.50 metros)

Como casos de excepción, se permitirán alturas de dos niveles (7.0 metros) en esta franja intermedia cuando se trate de construcciones ya existentes o de proyectos autorizados con anterioridad a la vigencia de este programa.

C) En los siguientes 50 metros: Construcciones de dos o más niveles. La Altura de las edificaciones se regirá por la siguiente normativa:

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido estará en función de la superficie del área privativa, lote autorizado o predio según sea el caso, e incidirá en la altura de las edificaciones; de tal manera que en aquellos menores a 300 m² la altura máxima permitida será de dos niveles o 7 metros de altura; de 301 a 1,250 m² se autorizan hasta cuatro niveles (14 metros); mayores alturas sólo en predios de más de 1,250 m². En todo caso el Ayuntamiento podrá determinar los casos en donde el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) será rebasable de acuerdo con el reglamento de construcción vigente. En todos los casos el COS no será mayor a 0.50 y será aplicable, siempre y cuando no se modifique la densidad establecida en la zona.

A mayor altura de las construcciones, a partir de la línea en donde terminan los primeros 200 metros, éstas deberán estar separadas en una distancia equivalente al 25 % de la altura total del edificio.

Cereso de Atlacholoaya: Para el uso habitacional H4 ubicado en la franja de restricción B se autoriza un solo nivel.

Se establecen dos franjas de restricción entorno al Centro de Readaptación Social:

En primer término se establece una 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 mantiene una restricción total a los usos urbanos, conservando los usos actuales.

Existe una segunda franja con distancia de 300 metros en la cual no se permiten construcciones de más de un nivel de altura. Sin embargo se autorizan usos habitacionales H4 61 viv/hectárea.

Para regular los usos del suelo en el área de seguridad 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, carpintерías, herrerías, plomerías, sastrerías, baños públicos, cualquier negocio que utilice tornos, imprentas, gimnasios y anuncios luminosos.

ÁREAS NO URBANIZABLES

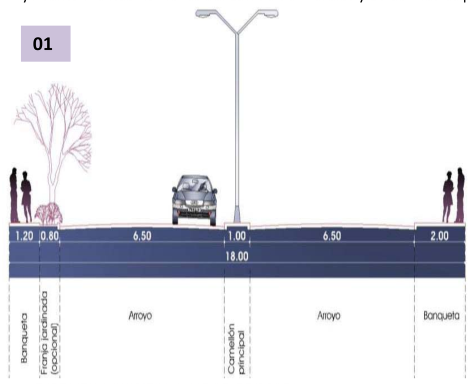
Son áreas que de acuerdo a su uso actual, uso potencial y productividad, no son aptas para uso urbano, y cumplen, en lo general, funciones de preservación ecológica; no obstante, se prevén usos y destinos compatibles, con baja intensidad de uso del suelo, preferentemente de aquellos asociados a las actividades 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.

* Agricultura de riego
* Pastizal
* Cuerpos de agua
* Forestal (selva baja caducifolia)
* Preservación ecológica de barrancas

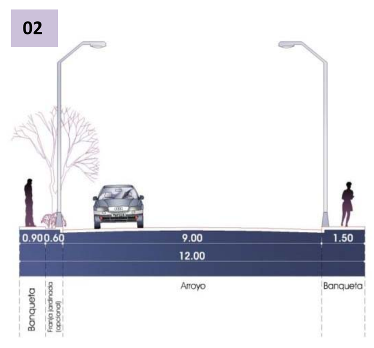
NORMAS COMPLEMENTARIAS DE VIALIDAD

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 Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y 18.00 metros para vialidades primarias (avenidas).

01



02



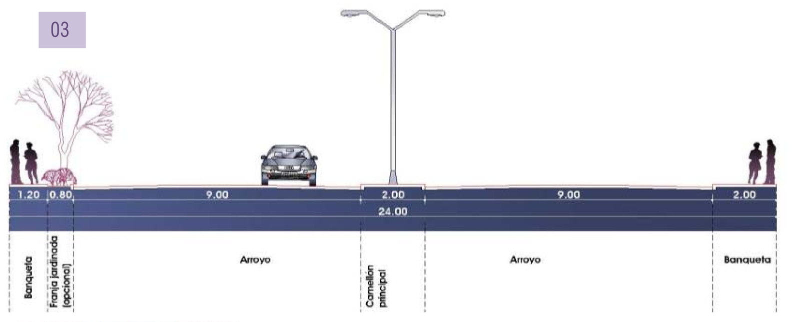
01 ESPECIFICACIONES VIALIDAD PRIMARIA:

- 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

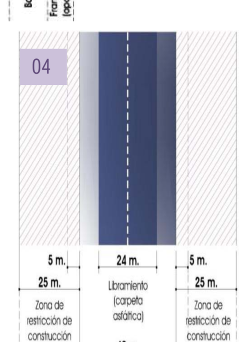
02 ESPECIFICACIONES VIALIDAD SECUNDARIA:

- 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.

03



04



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 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

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.

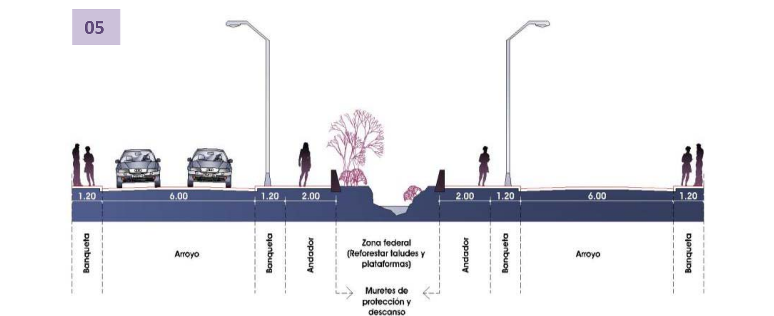
05 Estas vialidades ribereñas deberán contar con las siguientes especificaciones:

- 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.

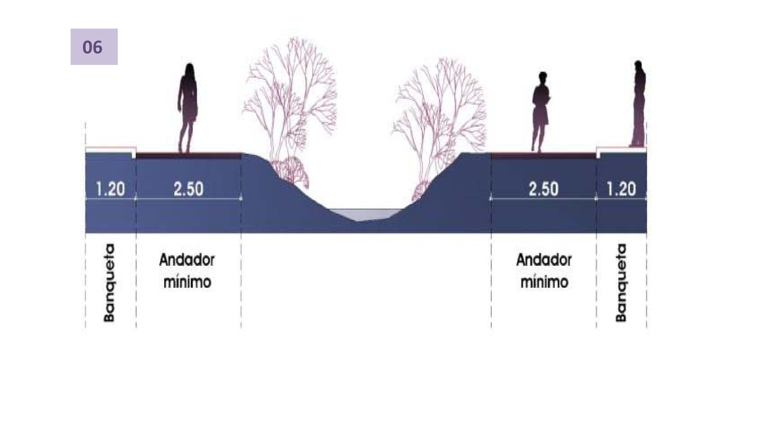
06 Si las condiciones no son favorables, se puede adoptar como opción mínima las siguientes especificaciones:

- 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.

05



06



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE XOCHITEPEC

TIPO DE USO

- 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.
- 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
- COS: Coeficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podra construirse en planta baja (Superficie de contacto)
- □ Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.
- ■ 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.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Grupo	Clave	Estructura urbana	Viv/Ha	COS	CUS	CAS
HABITACIONAL	H1.5	Habitacional Residencial	23	0.50	1.00	0.20
HABITACIONAL	H1.5M	Habitacional Mixto	23	0.40	0.80	0.25
HABITACIONAL	H3	Habitacional Mixto	45	0.50	1.00	0.20
HABITACIONAL	H4	Habitacional Mixto	61	0.50	1.00	0.20
HABITACIONAL	H5	Habitacional Mixto * Ver Zonif. Sec.	77	0.50	1.00	0.10
AADU	H0.5	Área apta para el desarrollo urbano	8	0.40	0.80	0.40
AADU	H1.5	Área apta para el desarrollo urbano	23	0.50	1.00	0.25
AADU	H3	Área apta para el desarrollo urbano	45	0.50	1.00	0.20
AADU	H3.5	Área apta para el desarrollo urbano	50	0.50	1.00	0.20
AADU	H4	Área apta para el desarrollo urbano	61	0.50	1.00	0.10
AADU	H5	Área apta para el desarrollo urbano	77	0.50	1.00	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CU	Centro urbano	61	0.75	1.50	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CB	Centro de barrio	61	0.75	1.50	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CH	Centro Histórico	31	0.75	1.50	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CCB	Corredor de comercio de borde	61	0.75	1.50	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CCS	Corredor comercial y de servicios	61	0.75	1.50 *	0.10
ESTRUCTURA URBANA	CIS	Corredor industrial y de servicios		0.50	1.00	0.20
USOS ESPECIALES	UE24	Equipamiento de cobertura regional, equipamiento educativo de nivel superior, usos comerciales y de servicios.		0.75	1.50	0.10
USOS ESPECIALES	UE25	Equipamiento para el turismo, recreación , deporte, hospedaje y actividades complementarias al ITES de Monterrey		0.50	1.00	0.20
USOS ESPECIALES	UE26	Usos asociados a actividades recreativas y turísticas		0.40	0.80	0.50
USOS ESPECIALES	UE26A	Apto para actividades recreativas y turísticas y uso habitacional de baja densidad H1.5 con predominio de áreas verdes	23	0.40	0.80	0.25
USOS ESPECIALES	UE27	Equipamiento de rango metropolitano, comercio y servicios especializados, actividades económicas y uso habitacional H4	61	0.40	0.80	0.20
USOS ESPECIALES	UE28	Usos industriales de bajo riesgo no contaminante y usos habitacionales H1.5	23	0.40	0.80	0.25
USOS ESPECIALES	UE29	Equipamiento y servicios complementarios		0.50	1.00	0.20
USOS ESPECIALES	UE30	Usos habitacional H1.5 / Industria ligera y servicios	23	0.30 / 0.40	0.60 / 0.80	0.25 / 0.25
USOS ESPECIALES	UE31	Actividades economicas, agroindustriales y habitacionales H4	61	0.50	1.00	0.20
USOS ESPECIALES	UE32	Comercial y de servicios, centro de diversión, restaurantes, área de exhibiciones, talleres artesanales, instalaciones deportivas y centros culturales	31	0.50	1.50	0.25
USOS ESPECIALES	UE33	Usos turísticos, recreativos, deportivo, comercial y usos habitacionales H3	45	0.50	1.00/ 2.00**	0.20
USOS ESPECIALES	UE34	Usos habitacionales de baja densidad H1.5 con bajo índice de construcción, espacios deportivo, con predominio de áreas verdes	23	0.40	0.80	0.25
USOS ESPECIALES	UE35	Turismo y servicios financieros, oficinas, recreación, usos comerciales, servicios, alojamiento, entretenimiento y usos habitacionales H2	31	0.50	1.50	0.25
USOS ESPECIALES	UE36	Usos asociados a actividades productivas del sector primario, usos complementarios y usos habitacionales H4	61	0.30	0.30	0.20
USOS ESPECIALES	UE37	Para industria artesanal y ligera no contaminate		0.75	1.50	0.20
USOS ESPECIALES	UE38	Para usos turísticos y recreativos,paseo ribereño, infraestructura turística y recreativa		0.30	0.30	0.40
USOS ESPECIALES	UE38A	Para industri ligera no contaminante y servicios		0.75	1.50	0.20
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AR	Agricultura de riego				
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AT	Agricultura de temporal				
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	SBC	Forestal (Selva Baja caducifolia)				
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	P	Pastizal				
PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	PB	Preservación ecológica de barrancas				

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, vinaterias; 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 quimicos 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, paleteria, neveria, y rosticerias; 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 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; Parques para remolques y campismo con o sin cabañas; 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
- 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; Notarias 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, receación y comercio); Vivienda en renta (bungalows)

Industria
- Industria artesanal; Maquiladoras; Industria no contaminante; Agroindustria; Empacadoras; Industia de extracción (Banco de materiales)

Agrícola, pecuario y forestal
- Bosques; Pastizales; Hortalizas o huertos; Viveros e invernaderos; Instalaciones agropecuarias; Establos y caballerizas; Granjas (avícolas, porcinas, bovinas, apicolas, ovinas, cuniculas)

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