

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



**DELEGACIÓN VICENTE GUERRERO**

**INTRODUCCIÓN**

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

**AMBITO TERRITORIAL DE APLICACIÓN**

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

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

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MUNICIPIO DE CUERNAVACA, DELEGACIÓN VICENTE GUERRERO**

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

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

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

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

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

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

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

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



**CONDICIONES GENERALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ÁREAS URBANAS (ZONAS ARBORIZADAS)**

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.

Delegación Mariano Matamoros Oribe, Delegación Emiliano Zapata Salazar, Delegación Vicente Guerrero, Delegación Benito Juárez García, Delegación Miguel Hidalgo, Delegación Antonio Barona Rojas, Delegación Plutarco Elías Calles

| ZONA                        | UBICACIÓN /DELEGACIÓN | NORMATIVIDAD   |            |            |            |                        |               |       |
|-----------------------------|-----------------------|--|------------|------------|------------|------------------------|---------------|-------|
|                             |                       | VIV/HA   | COS Máximo | CUS Máximo | CAS Mínimo | Num. de niveles máximo | Altura máxima |       |
| <b>Zonas habitacionales</b> |                       |  |            |            |            |                        |               |       |
| H0.5                        | Habitacional          | Mariano Matamoros O.<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Vicente Guerrero<br>Benito Juárez García<br>Antonio Barona Rojas<br>Plutarco Elías Calles                   | 10         | 0.50       | 1.00       | 0.25                   | 2             | 6.00  |
| H0.5M                       | Habitacional          | Mariano Matamoros O.<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Benito Juárez García<br>Antonio Barona Rojas<br>Plutarco Elías Calles                                       | 10         | 0.50       | 1.00       | 0.25                   | 2             | 6.00  |
| H1                          | Habitacional          | Mariano Matamoros O.<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Antonio Barona Rojas<br>Plutarco Elías Calles   | 15         | 0.50       | 1.00       | 0.25                   | 2             | 6.00  |
| H2                          | Habitacional          | Mariano Matamoros O.<br>Vicente Guerrero<br>Benito Juárez García<br>Miguel Hidalgo<br>Antonio Barona Rojas<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Plutarco Elías Calles | 31         | 0.50       | 1.50       | 0.15                   | 3             | 9.00  |
| H4                          | Habitacional          | Emiliano Zapata Salazar<br>Benito Juárez García<br>Miguel Hidalgo  | 61         | 0.50       | 2.00       | 0.15                   | 4             | 12.00 |
| H6                          | Habitacional          | Benito Juárez García<br>Miguel Hidalgo<br>Emiliano Zapata Salazar  | 95         | 0.35       | 2.80       | 0.15                   | 8             | 24.00 |

| ZONA | UBICACIÓN /DELEGACIÓN             | NORMATIVIDAD   |            |            |            |                        |               |       |
|------|-----------------------------------|--|------------|------------|------------|------------------------|---------------|-------|
|      |                                   | VIV/HA   | COS Máximo | CUS Máximo | CAS Mínimo | Num. de niveles máximo | Altura máxima |       |
| CH   | Centro histórico                  | Benito Juárez García   | ---        | 0.75       | 2.25       | 0.10                   | 3             | 9.00  |
| CU   | Centro urbano                     | Benito Juárez García   | ---        | 0.75       | 2.25       | 0.10                   | 3             | 9.00  |
| CB   | Centro de barrio                  | Mariano Matamoros O.<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Miguel Hidalgo<br>Antonio Barona Rojas<br>Vicente Guerrero<br>Benito Juárez García<br>Plutarco Elías Calles | ---        | 0.75       | 2.25       | 0.10                   | 3             | 9.00  |
| CCS  | Corredor comercial y de servicios | Dispersos en todas las delegaciones  | ---        | 0.75       | 3.00       | 0.15                   | 4             | 12.00 |

**ÁREAS APTAS PARA CRECIMIENTO (ZONAS ARBORIZABLES)**

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

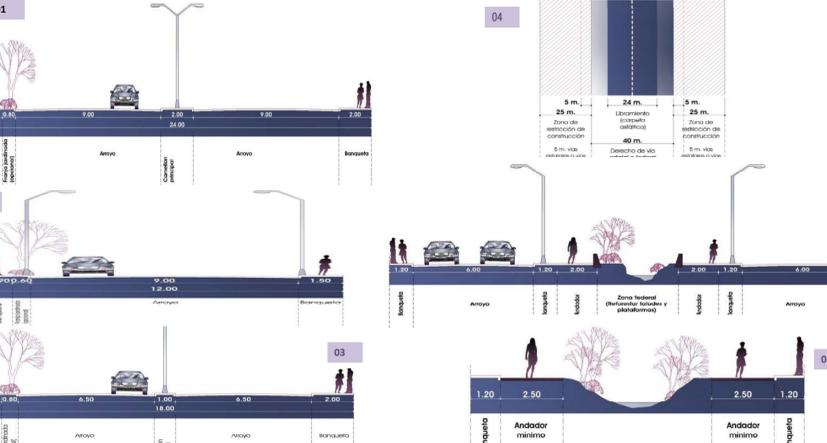
| ZONA/DESCRIPCIÓN       | DELEGACIÓN                            | Normatividad   |            |                        |               |                        |               |      |
|------------------------|---------------------------------------|--|------------|------------------------|---------------|------------------------|---------------|------|
|                        |                                       | Viv/ha   | COS Máximo | CUS Máximo             | CAS Mínimo    | Núm. de niveles máximo | Altura máxima |      |
| AAU H2                 | Área apta para el desarrollo urbano   | Mariano Matamoros O.<br>Antonio Barona Rojas   | 31         | 0.50                   | 1.50          | 0.20                   | 3             | 9.00 |
| <b>Usos Especiales</b> |                                       |  |            |                        |               |                        |               |      |
| ZONA/DESCRIPCIÓN       | DELEGACIÓN                            | Normatividad   |            |                        |               |                        |               |      |
| Viv/ha                 | COS Máximo                            | CUS Máximo   | CAS Mínimo | Núm. de niveles máximo | Altura máxima |                        |               |      |
| UE4                    | Para áreas verdes y espacios abiertos | Mariano Matamoros O.<br>Emiliano Zapata Salazar<br>Plutarco Elías Calles<br>Benito Juárez García<br>Antonio Barona Rojas<br>Miguel Hidalgo | ---        | 0.10                   | 0.10          | 0.80                   | 1             | 3.00 |

| Equipamiento urbano                                     | COS máximo | CAS mínimo | CAS máximo | Num. de niveles | Altura máxima |
|---|------------|------------|------------|-----------------|---------------|
| Jardín de niños   | 0.50       | 0.50       | 0.50       | 1.00            | 3.00          |
| Centro de desarrollo infantil                           | 0.50       | 0.50       | 0.50       | 1.00            | 3.00          |
| Escuela elemental para niños                            | 0.50       | 0.50       | 0.50       | 1.00            | 3.00          |
| Escuela primaria  | 0.75       | 0.75       | 0.75       | 1.50            | 4.50          |
| Centro de capacitación para el empleo                   | 0.75       | 0.75       | 0.75       | 1.50            | 4.50          |
| Secundaria general                                      | 0.75       | 0.75       | 0.75       | 1.50            | 4.50          |
| Preparatoria general                                    | 0.75       | 0.75       | 0.75       | 1.50            | 4.50          |
| Biblioteca pública municipal                            | 0.75       | 1.50       | 0.50       | 1.00            | 6.00          |
| Cine de autor   | 0.75       | 1.50       | 0.50       | 1.00            | 6.00          |
| Museo de arte   | 0.75       | 2.00       | 0.50       | 1.00            | 6.00          |
| Centro de desarrollo comunitario                        | 0.75       | 1.50       | 0.50       | 1.00            | 6.00          |
| Auditorio municipal                                     | 0.75       | 3.00       | 0.50       | 1.00            | 12.00         |
| Centro de salud urbano                                  | 0.75       | 2.00       | 0.25       | 2.00            | 6.00          |
| Hospital general  | 0.75       | 3.00       | 0.50       | 4.00            | 12.00         |
| Centro de asistencia de desarrollo infantil (guardería) | 0.50       | 0.50       | 0.50       | 1.00            | 3.00          |
| Centro de desarrollo comunitario                        | 0.75       | 0.75       | 0.75       | 1.50            | 4.50          |
| <b>Comercio</b>   |            |            |            |                 |               |
| Plaza de usos mixtos (mixto)                            | 0.75       | 1.00       | 0.20       | 1.50            | 4.50          |
| Merchand público  | 0.75       | 1.00       | 0.20       | 1.50            | 4.50          |
| <b>Comunicaciones</b>                                   |            |            |            |                 |               |
| Centro integral de servicios (CEPSERVI)                 | 0.75       | 2.00       | 0.20       | 2.00            | 6.00          |
| Centro de actividades de pasaje                         | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| <b>Recreación</b>                                       |            |            |            |                 |               |
| Plaza pública   | 1.00       | 1.00       | 0.25       | 1.00            | 3.00          |
| Jardín de niños   | 1.00       | 1.00       | 0.25       | 1.00            | 3.00          |
| Jardín de niños   | 1.00       | 1.00       | 0.25       | 1.00            | 3.00          |
| Jardín de niños   | 1.00       | 1.00       | 0.25       | 1.00            | 3.00          |
| Jardín de niños   | 1.00       | 2.00       | 0.25       | 2.00            | 6.00          |
| Centro deportivo  | 0.75       | 1.50       | 0.25       | 1.00            | 6.00          |
| Gimnasio deportivo                                      | 0.75       | 1.50       | 0.25       | 2.00            | 6.00          |
| Sala deportiva  | 0.75       | 1.50       | 0.25       | 1.00            | 6.00          |
| <b>Administración pública</b>                           |            |            |            |                 |               |
| Oficina de gobierno municipal                           | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| Oficina de gobierno estatal                             | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| Oficina de gobierno federal                             | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| Mirador público estatal                                 | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| Mirador público estatal                                 | 0.75       | 3.00       | 0.20       | 4.00            | 12.00         |
| <b>Servicios urbanos</b>                                |            |            |            |                 |               |
| Comunidades de agua                                     | 0.75       | 2.00       | 0.20       | 2.00            | 6.00          |
| Servicio de servicios (servicios)                       | 0.75       | 2.00       | 0.20       | 2.00            | 6.00          |
| <b>Equipamiento religioso</b>                           |            |            |            |                 |               |
| Iglesia   | 0.75       | 1.50       | 0.20       | 1.00            | 6.00          |
| Templo  | 0.75       | 1.50       | 0.20       | 1.00            | 6.00          |

**MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE CUERNAVACA**

DELEGACIONES MARIANO MATAMOROS ORIBE, EMILIANO ZAPATA SALAZAR, VICENTE GUERRERO, BENITO JUÁREZ GARCÍA, MIGUEL HIDALGO, ANTONIO BARONA ROJAS Y PLUTARCO ELÍAS CALLES

| TIPO DE USO      | CAS | CUS | COS | CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO |       |                   |    |                        |    |    |    |    |    |     |     |    |
|------------------|-----|-----|-----|--|-------|-------------------|----|------------------------|----|----|----|----|----|-----|-----|----|
|                  |     |     |     | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
| Uso Compatible   | [ ] | [ ] | [ ] | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
|                  |     |     |     | H0.5                                       | H0.5M | H1                | H2 | H4                     | H6 | H2 | CU | CB | CH | CCS | UEA | AR |
| Uso Incompatible | [ ] | [ ] | [ ] | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
|                  |     |     |     | H0.5                                       | H0.5M | H1                | H2 | H4                     | H6 | H2 | CU | CB | CH | CCS | UEA | AR |



**MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE CUERNAVACA**

DELEGACIONES MARIANO MATAMOROS ORIBE, EMILIANO ZAPATA SALAZAR, VICENTE GUERRERO, BENITO JUÁREZ GARCÍA, MIGUEL HIDALGO, ANTONIO BARONA ROJAS Y PLUTARCO ELÍAS CALLES

| TIPO DE USO      | CAS | CUS | COS | CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO |       |                   |    |                        |    |    |    |    |    |     |     |    |
|------------------|-----|-----|-----|--|-------|-------------------|----|------------------------|----|----|----|----|----|-----|-----|----|
|                  |     |     |     | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
| Uso Compatible   | [ ] | [ ] | [ ] | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
|                  |     |     |     | H0.5                                       | H0.5M | H1                | H2 | H4                     | H6 | H2 | CU | CB | CH | CCS | UEA | AR |
| Uso Incompatible | [ ] | [ ] | [ ] | HABITACIONAL                               | AAU   | ESTRUCTURA URBANA | UE | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA |    |    |    |    |    |     |     |    |
|                  |     |     |     | H0.5                                       | H0.5M | H1                | H2 | H4                     | H6 | H2 | CU | CB | CH | CCS | UEA | AR |

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