

7. ESTRATEGIA PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO

La presente estrategia, establece los lineamientos normativos tanto para el ámbito territorial como para los centros de población albergados en su polígono de actuación. En ella, se integran las principales directrices que orientarán el proceso administrativo de las políticas y acciones requeridas para alcanzar los objetivos a los que se desea llegar.

El esquema de planeación aquí descrito, obedece a la necesidad de direccionar el desarrollo del polígono de actuación con una visión metropolitana pero utilizando de forma sustentable y óptima los recursos y potencialidades con que cuenta dentro y en el área de influencia del ámbito del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya.

Desde el inicio de la formulación del presente capítulo, la estrategia se formula en congruencia con los objetivos, metas, políticas y estrategias planteadas en los instrumentos de planeación de nivel superior, por lo cual el ámbito de incidencia y los proyectos estratégicos planteados en el presente programa, también están encauzados a fines comunes que se proyectan para el estado, la región y el municipio.

7.1. Ámbito territorial de aplicación

La zona de aplicación de este programa, enfrentan un reto importante para llegar a décadas posteriores en las mejores condiciones que beneficie a la población dentro de su poligonal.

El ámbito 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 Fé, Villas de Xochitepec y Paseos de Xochitepec, así también parte de las localidades de Alpuyecá (Agebs 0685, 0083, 0581y 0276), Atlacholoaya (Ageb 0473) y Xochitepec (Agebs 0045, 0488, 0666 y 0670).

ÁREA TERRITORIAL DE APLICACIÓN		
	Localidades	Agebs
Xochitepec	Campo San. Rafael	
	El Paraíso (tráiler park)	
	Fraccionamiento Paseos de Xochitepec	

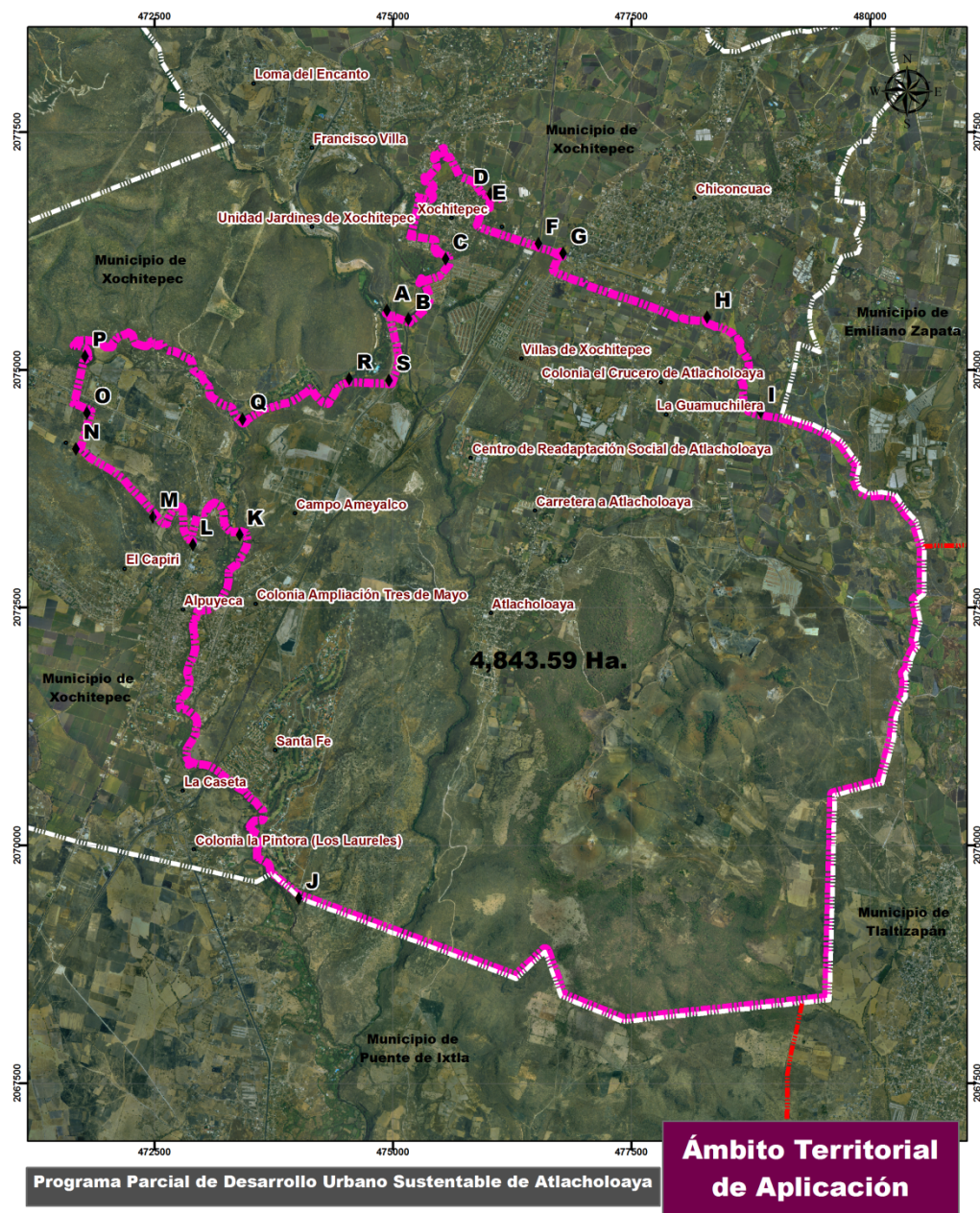
ÁREA TERRITORIAL DE APLICACIÓN		
	Santa Fe	
	Villas de Xochitepec	
	Alpuyeca	0685
		0083
		0581
		0276
	Atlacholoaya	0473
	Xochitepec	0045
		0488
		0666
0670		

A continuación se describe la poligonal del Ámbito Territorial de Aplicación, la cual como ya se menciono en el diagnostico se define dentro de la jurisdicción del municipio de Xochitepec y presenta las siguientes características:

- Inicia al norponiente del ámbito de aplicación, partiendo del vértice A ubicado en el cruce del eje de la Carretera Federal México-Acapulco con el límite norte del perímetro de la poligonal de la Unidad Deportiva “Mariano Matamoros”.
- En dirección oriente, uniendo los vértices A y B, por el límite norte de la Unidad Deportiva “Mariano Matamoros”, en una distancia de 240 m, hasta su cruce con el límite del polígono del Ageb 0666.
- Al nororiente, uniendo los vértices B y C, por el límite del polígono del Ageb 0666, en una distancia de 902 m, hasta su cruce con el límite del polígono del Ageb 0045.
- Al nororiente, uniendo los vértices C y D, por el límite del polígono del Ageb 0045, en una distancia de 2,628 m, hasta su cruce con el límite del polígono del Ageb 0488.
- En dirección sur, uniendo los vértices D y E, por el límite del polígono del Ageb 0488, en una distancia de 352 m, hasta su cruce con el Ageb 0045.
- En dirección suroriente, uniendo los vértices E y F, por el Ageb 0045 en una distancia de 812 m, hasta su cruce con el eje de la Carretera Xochitepec-Chiconcuac.
- En dirección suroriente, uniendo los vértices F y G, por el eje de la Carretera Xochitepec- Chiconcuac, en una distancia de 263 m, hasta su cruce con el límite del polígono del Ageb 037A.

- En dirección suroriente, uniendo los vértices G y H, por el límite del polígono del Ageb 037A, en una distancia de 1,851m, hasta su cruce con el límite las parcelas ubicadas al nororiente del ámbito de aplicación,
- Al suroriente, uniendo los vértices H e I, por el límite las parcelas ubicadas al nororiente del ámbito de aplicación, en una distancia de 1,383 m, hasta su cruce con la poligonal del límite municipal de Xochitepec.
- En dirección sur y después hacia el poniente, uniendo los vértices I y J, por la poligonal del límite municipal de Xochitepec, en una distancia de 13,904 m, hasta su cruce con el eje del Río Colotepec.
- En dirección poniente y después norte, uniendo los vértices J y K, por el eje del Río Colotepec, en una distancia de 5,034 m, hasta su cruce con el eje de un camino de saca.
- En dirección poniente y luego sur, uniendo los vértices K y L, por el eje de un camino de saca, en una distancia de 880 m, hasta su cruce con una curva de nivel.
- En dirección norponiente, uniendo los vértices L y M, por la curva de nivel, en una distancia de 915 m, hasta su cruce con el límite entre los usos agrícola de temporal y selva baja caducifolia.
- En dirección norponiente, uniendo los vértices M y N, por el límite entre los usos agrícola de temporal y selva baja caducifolia la curva de nivel, en una distancia de 1,017 m, hasta su cruce con el eje del camino sin nombre.
- En dirección nororiente, uniendo los vértices N y O, por el eje del camino sin nombre, en una distancia de 550 m, hasta su cruce con el límite del polígono de restricción del Centro de Ejecución de Medidas Privativa de la Libertad para Adolescentes (CEMPLA).
- En dirección norte, uniendo los vértices O y P, por límite el polígono de restricción del Centro de Ejecución de Medidas Privativa de la Libertad para Adolescentes (CEMPLA), en una distancia de 639 m, hasta su cruce con el eje de un afluente del Río Colotepec.
- En dirección suroriente, uniendo los vértices P y Q, por el eje de un afluente del Río Colotepec, en una distancia de 2,805 m, hasta su cruce con el eje del Río Colotepec.
- En dirección norponiente, uniendo los vértices Q y R, por el eje del Río Colotepec, en una distancia de 1,538 m, hasta su cruce con el límite de la poligonal del balneario Palo Bolero.

- En dirección oriente, uniendo los vértices R y S, por el límite de la poligonal del balneario Palo Bolero, en una distancia de 416 m, hasta su cruce con el eje de la Carretera Federal México-Acapulco.
- En dirección norte, uniendo los vértices S y A, por el eje de la Carretera Federal México-Acapulco, en una distancia de 754 m, hasta su cruce con perímetro de la poligonal de la Unidad Deportiva "Mariano Matamoros".
- La poligonal antes descrita cuenta con una superficie de 4,843.59 hectáreas.



7.2. Modelo de Ordenamiento Territorial

En la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos define al Ordenamiento territorial como:

En el Modelo de ordenamiento territorial se establecen las directrices que integran la estrategia, la cual, es el resultado de la

integración de líneas y acciones enfocadas en resolver las deficiencias, problemáticas y debilidades emanadas del diagnóstico, dirigidas en base a los objetivos y políticas planteados. Por lo cual en una visión sistémica, el presente modelo se enfoca a mejorar la calidad de vida de la población, incentivar e incrementar la productividad, todo, en un marco de respeto de los recursos naturales y la protección del ambiente.

El proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio del Estado.

El Modelo en el que incide el polígono de actuación del presente programa, es compatible con la dinámica socioeconómica de los modelos diseñados para el estado y la Zona Conurbada de Metropolitana, lo que permitirá la congruencia entre los tres ámbitos de acción a la vez de aterrizar de forma más precisa las estrategias planteadas en los instrumentos superiores de planeación.

El Modelo en general plantea tres tipos de criterios: aprovechamiento y conservación de los recursos naturales; control, seguridad y desarrollo sustentable de la actividad económica y el desarrollo sustentable en el ámbito urbano - turístico

Modelo de uso y aprovechamiento del territorio

Definir un Modelo de uso y aprovechamiento del territorio, en un sentido sustentable se refiere a un manejo y utilización integral y eficiente de los recursos, que sea social y económicamente útil sin impactar de manera negativa los procesos bióticos de la región

La distribución territorial de los asentamientos humanos y el aprovechamiento de los recursos, se condiciona principalmente a tres factores: la fisiografía del lugar, la cantidad y calidad de los recursos y por último la accesibilidad indispensable para hacer uso de los recursos disponibles.

El análisis de la aptitud territorial genera una regionalización física que permite determinar el área susceptible de ser transformada para el desarrollo de una región determinada. La regionalización se basa en criterios que aseguran el fácil acceso a los recursos, un bajo impacto en la explotación y bajo riesgo por amenazas naturales en consecuencia de los usos por lo que la compatibilidad de la aptitud del territorio generan un catálogo de accesibilidad de recursos para los habitantes del municipio.

Este modelo se basa en cuatro criterios fundamentales; distribución espacial de los recursos naturales, el grado de conservación ecológica de los mismos, aptitud del territorio y finalmente el uso actual del recurso natural.

El modelo de aprovechamiento también integra las zonas que albergan los usos factibles para brindar alternativas para la ubicación de proyectos productivos, los cuales en base a su diversificación, se disponen en zonas estratégicas y optimas para su instalación y desarrollo.

El aprovechamiento y conservación de recursos naturales es un criterio aplicable en las zonas con recursos naturales que son necesarios proteger y conservar, en el caso del ámbito de estudio se cuenta con zonas agrícolas de alta productividad, así como zonas de uso forestal, ambas importantes para conservar por su importancia en la participación del equilibrio ecológico de la región.

Modelo de ocupación

Un modelo de ocupación territorial debe tomar en consideración varios elementos, entre los que se encuentran: los elementos naturales y paisajísticos del terreno, la estructura vial y la accesibilidad al transporte y a los servicios básicos como la disponibilidad de infraestructura y de servicios públicos domiciliarios, en un marco de objetivos socioeconómicos explícitos.

Este tipo de modelo, se concibe como la estructura urbano- rural (intra-urbana), que buscan establecer de forma general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, además de determinar las infraestructuras requeridas para soportar éstas actividades y establecer los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades territorialmente separadas.

Evaluando la información presentada en el apartado de diagnóstico podemos definir que la ocupación del territorio en nuestro ámbito de estudio como en la mayoría de los municipios, es consecuencia de los procesos de asentamientos humanos y aprovechamiento de los recursos del territorio, expresado en centros de población; por lo que es el resultado de la conjunción de dos componentes del ordenamiento territorial: el modelo de ordenamiento socioeconómico territorial que se pretende y el modelo de integración al que se quiere llegar.

En conclusión el modelo de ocupación presente en el territorio en el que incide el ámbito de aplicación, deberá ser congruente con la imagen objetivo planteada para el ámbito de aplicación.

Por lo antes mencionado el modelo de ocupación del presente programa, propone un esquema que responda a una economía diversificada, la cual tiene impacto favorable en la cuestión social y un entramado vial que garantiza la integración de los flujos

comerciales, con lo que avala un desarrollo equilibrado y se respalda un modelo sustentable al estar en concordancia con el modelo de uso y aprovechamiento.

7.3. Aptitudes del suelo

La determinación espacial de aptitudes del suelo constituye el marco de referencia para orientar las acciones e inversiones, así como para la regulación de los usos, destinos y reservas del suelo, aprovechando la potencialidad de este recurso.

La clasificación es la siguiente:

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.

Áreas urbanizables (zonas aptas para uso urbano)

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.

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
- Agricultura de temporal
- Forestal (selva baja caducifolia)
- Pastizal
- Preservación ecológica de arroyos, ríos y barrancas
- Cuerpos de agua

7.4. Estructura urbana, usos y destinos del suelo y áreas aptas para el desarrollo urbano

7.4.1. Estructura urbana

La Estructura Urbana se puede definir como la relación existente entre las distintas partes que componen la ciudad. La noción de Estructura presupone que la ciudad está regida por un orden determinado y ella constituye la organización esencial que lo rige. Esta organización se encuentra conformada por elementos urbanos reconocidos como el sistema vial, espacios verdes, tramas, trazados, tejidos y equipamientos que se presentan con características particulares en la conformación de cada ciudad. Algunos de ellos, por su disposición, adquieren connotaciones de principales y otros de secundarios.

Dentro de este programa, la estructura urbana estará enfocada a promover de forma funcional y operativa, la relación entre los diferentes poblados, colonias y fraccionamientos que inciden dentro del ámbito de aplicación, mejorando su comunicación y optimizando su infraestructura, equipamiento y servicios con que cuentan, sin dejar de lado la dotación de los mismos en base a los cálculos de requerimiento correspondientes a su población demandante.

Igualmente se deberá ejercer un riguroso control en el manejo de los usos del suelo para contrarrestar y prevenir las tendencias negativas de la expansión de la mancha urbana. Para complementar esta política se aplicará donde la aptitud lo permita una estrategia de redensificación y saturación de lotes baldíos antes de abrir las nuevas áreas aptas para el desarrollo urbano.

En congruencia con lo establecido en el Programa de Ordenación de la Zona Conurbada Intermunicipal en su Modalidad de Centro de Población de Cuernavaca y el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, en el presente programa se retoma la propuesta de reforzar la estructura urbana de los centros de población de Xochitepec, aplicando políticas de consolidación y mejoramiento, además de promover una dosificación adecuada de la distribución territorial de la población, que permita la aplicación de densidades tanto en las áreas urbanas como en las áreas urbanizables, que den cabida a la ubicación estratégica de nuevos desarrollos habitacionales, de manera que su impacto no incida negativamente sobre los servicios públicos y equipamiento urbano de las áreas urbanas consolidadas.

En base a todas las consideraciones mencionadas, se plantea la estructura urbana para el ámbito territorial de aplicación del *PPDUS de Atlacholoaya*, el cual se sustenta en la consolidación de la estructura vial, como el esqueleto que articulará las dinámicas intraurbanas e interurbanas.

Estructura urbana

Corredor comercial y de servicios:

Para usos mixtos de suelo, sobre una franja de 100 m (en ambos lados) a partir del alineamiento de la carretera (ver plano), sólo predios con frente a la carretera y se aplicará a los tramos:

- Carretera Estatal Xochitepec-Alpuyeca,
- Vía de acceso a la localidad de Atlacholoaya,
- Vía de acceso al CERESO, para las solicitudes ubicadas en la segunda franja de restricción del CERESO, solo se permitirá un nivel de altura,
- Al interior de la estructura urbana de la cabecera municipal, el tramo comprendido entre calle Honduras y su continuación por calle República de Paraguay, adquiere la categoría de Corredor Urbano, y
- Sobre la Carretera Federal Cuernavaca – Coatlán del Rio, al norte de la localidad de Alpuyeca.

Corredor de comercio de borde:

Para usos mixtos de suelo, sobre una franja de 100 m (en ambos lados) a partir del alineamiento de la carretera y se aplicará en el tramo:

- Carretera Estatal Emiliano Zapata –Zacatepec, solo se considerar predios con frente a la carretera.

Centro urbano:

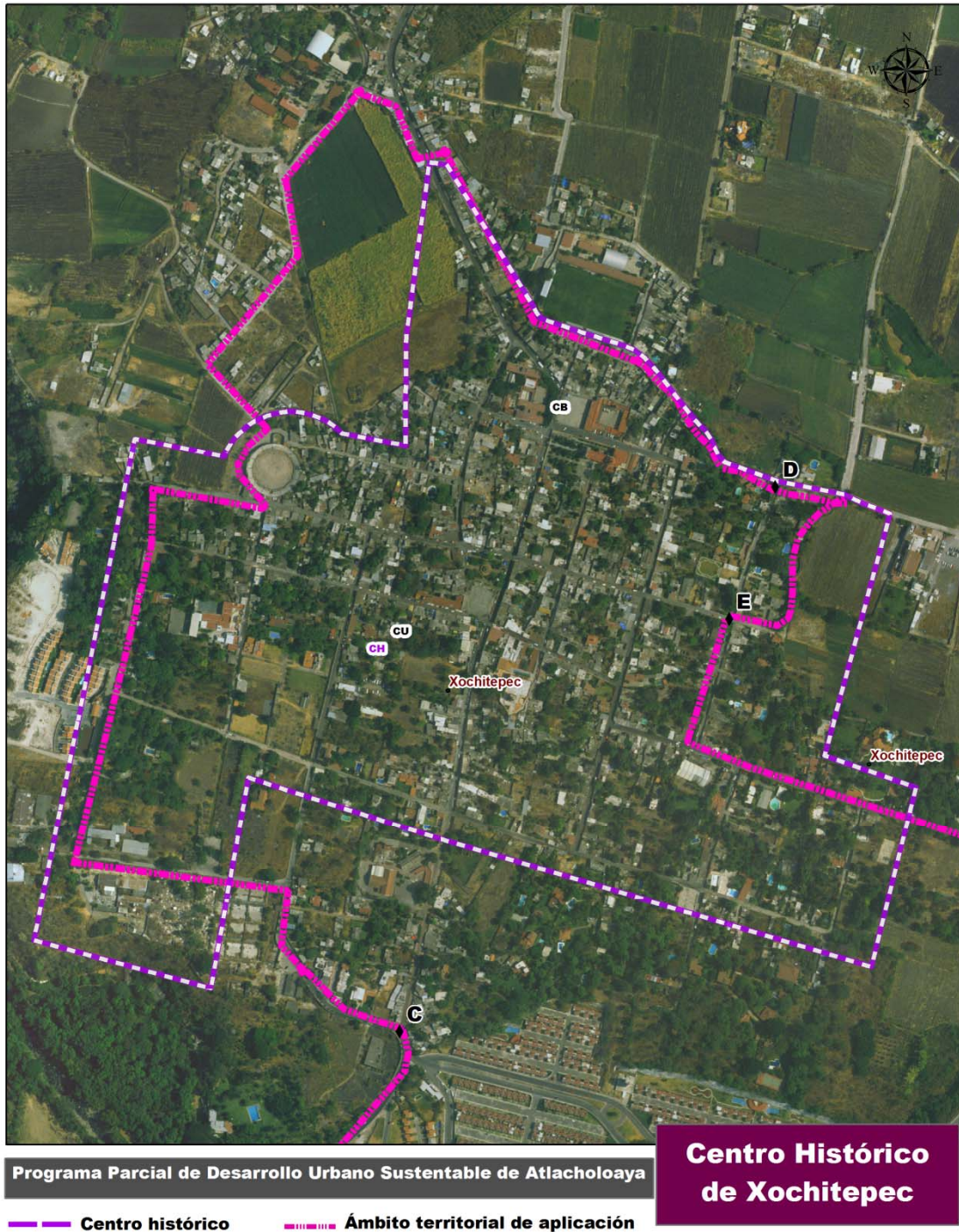
En el serán factibles los usos mixtos del suelo, y se ubica en la zona centro de la cabecera municipal.

Centro histórico:

Dentro de este polígono se permitirán los usos mixtos del suelo, con baja densidad de población, quedando esta poligonal definida en base a información proporcionada por el INAH.

Como ya se menciona en el Diagnóstico de este Programa, el centro históricos de la cabecera del municipio de Xochitepec el cual queda inmerso parcialmente en el ámbito territorial de aplicación de este Programa presentan una imagen que ya se empieza a deteriorar, por lo que se requiere de implementar acciones que permitan su rescate y conservación.

A continuación se muestra la poligonal del centro histórico de la cabecera municipal de Xochitepec; como complemento a la delimitación descrita en el Diagnóstico de este Programa.



Centro de barrio:

Polígonos que donde se ubican equipamientos y servicios urbanos que promueven la reunión de la población local, estos puntos de reunión se ubican en las localidades de: Xochitepec, Alpuyeca y Atlacholoaya, en estos centros es factible la ubicación de usos mixtos del suelo.

A continuación se describen los usos, destinos y reservas del suelo establecido para el ámbito territorial de aplicación.

Usos

En los centros de población que integran la zona de estudio predominan los Usos Mixtos del Suelo, inclusive dentro de las zonas habitacionales, en donde se encuentran también usos educativos, usos comerciales y de servicios de nivel básico; los usos comerciales, de servicios, de oficinas, administrativas, de equipamiento para la salud, cultura, abasto, de comunicaciones y de transporte, se localizan principalmente sobre las vías primarias.

Las zonas céntricas de las localidades concentran equipamiento urbano y usos mixtos del suelo y funcionan según sea el nivel y el tipo de elementos que contenga como centro urbano o como centro de barrio, es en estas zonas donde comúnmente se concentra la población al hacer uso de los servicios, comercios y equipamientos que se ubican en sus áreas de influencia.

En los barrios y colonias que inciden en el ámbito de aplicación de este programa predomina el uso habitacional de usos mixtos con bajas densidades de ocupación; en este sentido, se promoverá una mayor utilización del suelo con base en densidades mayores especificadas en la zonificación secundaria.

Con éste tipo de normatividad se estimulará la construcción de vivienda, al densificar racionalmente las áreas urbanas e impulsar la ocupación de lotes baldíos lo que nos permitirá consolidar las zonas urbanas sin alterar significativamente los actuales patrones de ocupación.

La normatividad define densidades que corresponden al número de viviendas por hectárea (hab/ha), aplicables exclusivamente para los usos habitacionales.

Se plantea también el orden urbano al interior de los centros de población, mediante la recuperación del espacio público, adecuación y mejoramiento de equipamientos.

En el caso de los fraccionamientos Real del Puente y Santa Fe, se conservara el uso habitacional residencial.

Reservas del suelo

La previsión de suelo destinado a usos urbanizables, se dirige a orientar el crecimiento de los centros de población hacia las áreas aptas para el desarrollo urbano; ampliar la accesibilidad de suelo urbano en función de las necesidades de la población demandante, a fin de regular su mercado y su valor. Para tal efecto algo que no debe de quedar de lado es brindar alternativas de suelo para la población de bajos recursos, ampliando la accesibilidad del suelo urbano en función de las necesidades de la población demandante.

Es por esto que se deben buscar los mecanismos que permitan la coordinación entre los tres niveles de gobierno para la adquisición de suelo apto para ser urbanizado, con la finalidad de ser ofertada a un costo accesible permitiendo a la población de menor poder adquisitivo contar con: certeza jurídica, servicios básicos e infraestructura así como accesibilidad a los programas sociales de apoyo a la vivienda

Se plantea también, densificar racionalmente las áreas urbanas e impulsar la ocupación de lotes baldíos sin alterar significativamente los actuales patrones de ocupación.

Se establecen además zonas de usos especiales (UE) con mezclas de usos que pueden incluir usos comerciales, turísticos, equipamientos, ecoturísticos, habitacional y servicios que nos permitirá brindar opciones de desarrollo y de fuentes generadoras de empleo.

7.6. Zonificación secundaria

Para proporcionar un sentido más geográfico a esta estrategia, en un enfoque territorial más estricto, se definen la zonificación secundaria, como una descripción temática que contiene los usos procedentes en base a las políticas y lineamientos definidos para el uso sustentable del territorio. Es en esta representación donde se puede observar también la intensidad de ocupación y utilización del suelo, además de las condicionantes generales a las que se sujetaran los proyectos propuestos.

La zonificación secundaria se refiere a la asignación de usos específicos del suelo. Este tipo de zonificación es un instrumento importante para las tareas de planeación e impone modalidades y limitaciones de utilización a la propiedad privada y pública que se expresa gráficamente a través de planos y de una tabla de compatibilidades, donde se muestran los usos permitidos y prohibidos para un área en particular.

Los usos de suelo se determinan a través del establecimiento de áreas y predios específicos. La zonificación del suelo permite simplificar y facilitar el proceso de expedición de certificados de uso de suelo para identificar que utilización se le puede dar al territorio.

Dentro del ámbito territorial de aplicación se define la zonificación secundaria, mediante la cual, 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 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 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	VIV/HA	NORMATIVIDAD			
			COS		CAS	
			Máximo permitido	Máximo permitido	Mínimo permitido	
ZH2	H2.5	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	NORMATIVIDAD			
			COS	CUS	CAS	
			Máximo permitido	Máximo permitido	Mínimo permitido	
H1.5	Habitacional residencial	Fraccionamiento Santa Fe	23	0.40	0.80	0.25
H1.5M		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*	Habitacional de usos mixtos	Con fracciones en Alpuyeca, Atlacholoaya, Acceso al Centro de readaptación social (CERESO), sector norte y oriente de la segunda franja de restricción del CERESO y 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. Además de que deberá observar las condicionantes establecidas en la normatividad para la zona de restricción del CERESO.

ESTRUCTURA URBANA						
ZONA	UBICACIÓN	VIV/HA	NORMATIVIDAD			
			COS	CUS	CAS	
			Máximo permitido	Máximo permitido	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 borde	de 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. Además 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	NORMATIVIDAD			
			COS	CUS	CAS	
			Máximo permitido	Máximo permitido	Mínimo permitido	
AADU H1.5	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 H4.5	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	

USOS ESPECIALES						
ZONA	DESCRIPCIÓN	VIV/HA	NORMATIVIDAD			
			COS	CUS	CAS	
			Máximo permitido	Máximo permitido	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	

USOS ESPECIALES					
ZONA	DESCRIPCIÓN	VIV/HA	NORMATIVIDAD		
			COS	CUS	CAS
			Máximo permitido	Máximo permitido	Mínimo permitido
UE4	Oriente del Fraccionamiento Santa Fe	31	0.40	0.80	0.25
UE5	Suroriente del Fraccionamiento Santa Fe	31	0.50	1.00	0.20
	Poniente del ámbito territorial de aplicación	31	0.50	1.00	0.20
UE6	Surponiente del Fraccionamiento Santa Fe	23	0.40	0.80	0.20
UE7	Interior del Fraccionamiento Santa Fe	---	0.05	0.05	0.80
UE8	Norte del fraccionamiento Santa Fe	31	0.50	1.00	0.20
UE9*	Poniente del CERESO	31	0.50	1.00*	0.20
UIE10*	Surponiente del CERESO	23	0.40	0.80*	0.20
UE11	Al poniente del ámbito territorial de	15	0.50	1.00	0.25

USOS ESPECIALES								
ZONA	DESCRIPCIÓN	VIV/HA	NORMATIVIDAD					
			COS	CUS	CAS			
			Máximo permitido	Máximo permitido	Mínimo permitido			
	aplicación							
UE12	Poniente y surponiente del cereso	---	0.40	0.80	0.25	Uso especial para industria ligera no contaminante y servicios		
UE13	Poniente y surponiente de Atlacholoaya (El Salto)	---	0.30	0.30	0.40	Uso especial para usos turísticos y recreativos, paseo ribereño, infraestructura turística y recreativa		
UE14	Oriente y sur del ámbito territorial de aplicación	---	0.10	0.10	0.80	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.		
UE15	Al oriente del ámbito territorial de aplicación	---	0.20	0.40	0.80	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.		
UE16	Oriente de Atlacholoaya	---	0.75	1.50	0.20	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. Uso especial para industria artesanal y ligera no contaminante.		
UE17	Norte del ámbito territorial de aplicación	61	0.30	0.30	0.20	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		

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).

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

Zona de restricción A: Zona de seguridad de 200 m 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 m 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), y usos y servicios complementarios a equipamiento de seguridad pública y justicia. 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 m 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 m, compatible para usos y servicios complementarios a equipamiento de seguridad pública y justicia, 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: La siguiente franja de 50 m, compatible para usos y servicios complementarios a equipamiento de seguridad pública y justicia, las alturas de las edificaciones se regirán por la siguiente disposición normativa:

En todos los casos el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor al 0.50. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) incidirá en las alturas de las edificaciones y estará en función de la superficie de la superficie del predio, de tal manera que en predios menores a 300 m², la altura máxima permitida será de 2 niveles o 7 m de altura, de 301 m² a 1,250 m² se autorizarán 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.

A continuación se describe la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, la cual, contiene la factibilidad disponible en cada uso ahí descrito.

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA																											
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.	CAS	0.25	0.25	0.20	0.20	0.20	0.10	0.25	0.20	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 podrá construirse en total	CUS	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00														
	COS	Coeficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (Superficie de contacto)	COS	0.40	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50														
		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.	Viv/Ha	23	23	45	54	61	77	23	31	45	54	61	70	77	61	31	61	61	61	61					
		Estructura urbana	Habitacional Residencial Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto * Habitacional Mixto Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Centro urbano Centro Histórico Centro de barrio Corredor de comercio de borde Corredor comercial y de servicios *																								
Clasificación de usos del suelo																											
Habitacional	Usos y destinos		HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE									
	Unifamiliar	Plurifamiliar	H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F		
Educativa	Usos y destinos		H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F		
	Elemental	Centros de desarrollo infantil																									
		Jardines de niños																									
		Enseñanza a niños atípicos																									
	Media	Escuelas primarias																									
		Secundarias o secundarias técnicas																									
	Superior	Preparatorias o colegio de bachilleres																									
		Institutos técnicos																									
		Tecnológicos																									
	Capacitación	Universidades públicas																									
		Universidades particulares																									
		Centros de estudios de postgrado o especialidades																									
	Sistema abierto	Centros de capacitación																									
		Academias de enseñanza de idiomas																									
	De investigación	Academias de capacitación para el trabajo																									
Academias de computación																											
Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos																											
Espacios para eventos culturales	Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades																										
	Centros y laboratorios de investigación agrícola																										
	Institutos de investigación y docencia																										
Centros de información	Centro experimental																										
	Estaciones meteorológicas																										
	Usos y destinos		H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F		
Exhibiciones	Bibliotecas, hemerotecas y archivos																										
	Centros procesadores de información																										
	Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios																										
Espacios para eventos culturales	Casas de cultura																										
	Centros de exposiciones temporales																										
	Jardines, botánicos y etnobotánicos																										
Laboratorios	Galerías de arte																										
	Teatros																										
	Teatros al aire libre																										
Salud	Usos y destinos		H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F		
	Hospitales	Auditorios																									
		Hospital general																									
		Hospital de urgencias																									
	Centro de salud y consultorios	Hospital de especialidades																									
		Consultorio																									
		Centro de consultorios																									
	Clínicas	Centro de salud																									
		Centro de atención especializada (SPA)																									
		Clinica de urgencias																									
	Laboratorios	Clinica general																									
		Clinica de medicina tradicional																									
Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías																											
Laboratorio de productos farmacéuticos y homeópatas																											



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA																										
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.	CAS	0.25	0.25	0.20	0.20	0.20	0.20	0.10	0.25	0.20	0.20	0.20	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10						
	CUS	Coeficiente de utilización del suelo: Se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total	CUS	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.50	1.50					
	COS	Coeficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (Superficie de contacto)	COS	0.40	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75	0.75					
		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.	Viv/Ha	23	23	45	54	61	77	23	31	45	54	61	70	77	61	31	61	61	61					
			Estructura urbana	Habitacional Residencial Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto * Habitacional Mixto Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Centro urbano Centro Histórico Centro de barrio Corredor de comercio de borde Corredor comercial y de servicios *																						
Clasificación de usos del suelo																										
Asistencia pública	Social	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE								
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F	
		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																								
		Clinicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales																								
		Salones de corte animal																								
		Centros antimicrobianos y de cuarentena																								
		Hospitales veterinarios																								
Comercio	Venta de productos básicos y especialidades	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE								
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F	
		Mercados y tianguis																								
		Tiendas de abarrotes, carnicerías, recauderías, expendios de pollo, cremería, salchichonería, venta de comida sin comedor, Panaderías y pastelerías																								
		Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal																								
		Farmacias, boticas, droguerías, dispensarios y veterinarias																								
		Tiendas de especialidades (antigüedades y artesanías)																								
		Productos químicos de alto riesgo																								
		Pinturas y solventes																								
		Cocina económica, comedor industrial, fuente de sodas, juguería, tamalería, comedor naturista, fonda, taquería, tortería, antojería, cafetería, marisquería, merendero, pizzería, pozolería, palettería, nevería, yrosterías																								
		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 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																								
		Centros comerciales																								
		Piadas comerciales hasta 3000 m ² de área de venta																								
		Piadas comerciales de más de 3000 m ² de área de venta																								
		Venta de materiales para construcción																								
		Venta de materiales eléctricos																								
		Venta de materiales sanitarios																								
		Venta de maquinaria																								
		Ferreterías, tlapalerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes																								
		Distribuidores y venta de vehículos																								
		Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de																								
		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																								

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA																									
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.	CAS	0.25	0.25	0.20	0.20	0.20	0.20	0.10	0.25	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 podrá construirse en total	CUS	0.80	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00												
	COS	Coeficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (Superficie de contacto)	COS	0.40	0.40	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.40	0.50	0.50												
		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.	Viv/Ha	23	23	45	54	61	77	23	31	45	54	61	70	77	61	31	61	61	61				
		Estructura urbana	Habitacional Residencial Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto Habitacional Mixto * Habitacional Mixto Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Área apta para el desarrollo urbano Centro urbano Centro Histórico Centro de barrio Corredor de comercio de borde Corredor comercial y de servicios *	Clasificación de usos del suelo																					
Abasto	Almacenamiento	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE							
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F
		Centros de acopio de productos agrícolas																							
		Rastras y frigoríficos																							
		Bodegas																							
		Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.																							
		Silos y tolvas																							
		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 hierro viejo y desperdicios industriales																							
Comunicaciones	Público	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE							
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F
		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																							
		Estaciones de radio																							
		Estaciones de televisión																							
		Servicios de paquetería y envíos foráneos																							
		Antenas de telefonía celular																							
Transporte	Terrestres	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE							
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F
		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 automatiz																							
		Encierro y mantenimiento de vehículos																							
		Corralones																							
		Sitios de taxis																							
		Aeropuerto																							
		Helipuertos																							
		Aeropistas																							
Recreación	Entretenimiento	Usos y destinos	HABITACIONAL					AADU					ESTRUCTURA URBANA					PE							
			H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F
		Cines																							
		Salas de concierto y cinesotecas																							
		Centros de convenciones																							
		Ferias con juegos mecánicos y circos																							
		Salones de juegos electrónicos																							
		Ferias y exposiciones																							
		Espectáculos deportivos																							
		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																							



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA																												
TIPO DE USO	CAS	CUS	COS	Vivienda	Estructura urbana	Clasificación de usos del suelo															PE							
	CAS	CUS	COS			HABITACIONAL	AADU	ESTRUCTURA URBANA					ESTRUCTURA URBANA					AR	AT	PB	F							
						H1.5	H1.5M	H3	H3.5	H4	H5	H1.5	H1.5R	H2	H3	H3.5	H4	H4.5	H5	CU	CH	CB	CCB	CCS	AR	AT	PB	F
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.	0.25	0.80	0.40	23	Habitacional Residencial																							
	0.25	0.80	0.40	23	Habitacional Mixto																							
	0.20	1.00	0.50	45	Habitacional Mixto																							
	0.20	1.00	0.50	54	Habitacional Mixto																							
	0.10	1.00	0.50	61	Habitacional Mixto *																							
	0.10	1.00	0.50	77	Habitacional Mixto																							
	0.25	1.00	0.50	23	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.20	1.00	0.40	31	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.20	1.00	0.50	45	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.20	1.00	0.50	54	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.10	1.00	0.50	61	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.10	1.00	0.50	70	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.10	1.00	0.50	77	Área apta para el desarrollo urbano																							
	0.10	1.50	0.75	61	Centro urbano																							
	0.10	1.50	0.75	31	Centro Histórico																							
	0.10	1.50	0.75	61	Centro de barrio																							
	0.10	1.50	0.75	61	Corredor de comercio de borde																							
	0.10	1.50	0.75	61	Corredor comercial y de servicios *																							
					Agricultura de riego																							
					Agricultura de temporal																							
					Preservación ecológica de barrancas																							
					Forestal																							

Nota:

Deberán respetarse los derechos de vía y zonas federales que determina la Comisión Federal de Electricidad y la Comisión Nacional del Agua.

Para los usos del suelo no contemplados en estas tablas así como los solicitados en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU) se deberá realizar un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o en su caso correspondiente estudio de Impacto Urbano según lo establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, conjuntamente con el H. Ayuntamiento de Xochitepec.

*Para los usos ubicados en la segunda franja de restricción del Centro de Readaptación Social (CERESO), y segunda y tercer franja del Centro de Medidas Privativas de la Libertad de Adolescentes (CEMPLA), se deberá observar lo establecido en la zonificación secundaria y la normatividad para ambas zonas de restricción.

A continuación se anexa también a este documento se describe la matriz de compatibilidad para usos especiales, la cual, contiene la factibilidad disponible en cada uso ahí descrito.



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA (USOS ESPECIALES)																							
TIPO DE USO	CAS	Coefficiente 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																			
	CUS	Coefficiente de utilización del suelo: Se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total	CUS	1.00																			
USOS COMPATIBLES	COO	Coefficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (Superficie de contacto)	COO	0.50																			
	USOS INCOMPATIBLES	Usos incompatibles: Son aquellos 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 dispersión de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	VN/Ha	61																			
		estructura urbana	CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO																				
		Usos y destinos			USOS ESPECIALES																		
Habitacional	Unifamiliar			UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17		
	Plurifamiliar																						
Educación	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																					
	Capacitación	Universidades particulares																					
		Centros de estudios de postgrado o especialidades																					
	De investigación	Centros de capacitación																					
		Academias de enseñanza de idiomas																					
	De investigación	Academias de capacitación para el trabajo																					
		Academias de computación																					
	De investigación	Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos																					
		Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, preparatorias y universidades																					
	De investigación	Centros y laboratorios de investigación agrícola																					
		Institutos de investigación y docencia																					
	De investigación	Campo experimental																					
Estaciones meteorológicas																							
Cultura	Centros de información			USOS ESPECIALES																			
	Bibliotecas, hemerotecas y archivos			UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17		
Exhibiciones	Centros procesadores de información																						
	Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios																						
Espacios para eventos culturales	Casas de cultura																						
	Centros de exposiciones temporales																						
Espacios para eventos culturales	Jardines, botánicos y etnobotánicos																						
	Galerías de arte																						
Espacios para eventos culturales	Teatros																						
	Teatros al aire libre																						
Espacios para eventos culturales	Auditorios																						
Salud	Hospitales			USOS ESPECIALES																			
	Hospital general			UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16	UE17		
Centro de salud y consultorios	Hospital de urgencias																						
	Hospital de especialidades																						
Clínicas	Consultorio																						
	Centro de consultorios																						
Laboratorios	Centro de salud																						
	Centro de atención especializada (SPA)																						
Laboratorios	Clínica de urgencias																						
	Clínica general																						
Laboratorios	Clínica de medicina tradicional																						
	Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías																						
Laboratorios	Laboratorio de productos farmacéuticos y homeópatas																						

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA (USOS ESPECIALES)																									
TIPO DE USO	CAS	Coefficiente 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	Coefficiente de utilización del suelo: Se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total	COS	Coefficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (Superficie de contacto)	Vivi/Ha	Estructura urbana	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 dispersión de actividades y los impactos urbanos que se deriven de ellas.	USOS ESPECIALES														
	CAS	0.20	CUS	1.00	COS	0.50						UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px;"></div> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; background-color: #ccc;"></div> </div>																									
CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO																									
Asistencia pública	Usos y destinos		USOS ESPECIALES																						
	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	Clinicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales Salones de corte animal Centros antirrábicos y de cuarentena Hospitales veterinarios																								
Venta de productos básicos y especialidades	Usos y destinos		USOS ESPECIALES																						
		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 (antigüedades y artesanías) Productos químicos de alto riesgo Pinturas y solventes																							
Venta de alimentos y bebidas	Usos y destinos		USOS ESPECIALES																						
		Cocina económica, comedor industrial, fuente de sodas, juguería, tamalera, comedor nativista, fonda, taquería, tortería, antojería, cafetería, marisquería, merendero, pizzería, pozoleña, palettería, 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 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																							
Comercio	Usos y destinos		USOS ESPECIALES																						
	Tiendas de servicio	Centros comerciales Plazas comerciales hasta 3000 m ² de área de venta Plazas comerciales de más de 3000 m ² de área de venta Venta de materiales para construcción Venta de materiales eléctricos Venta de materiales sanitarios Venta de maquinaria Ferreterías, tlapalerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes 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																							



MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE ATLACHOLOAYA (USOS ESPECIALES)																								
TIPO DE USO	USO	DEFINICIÓN	CUB	CUB	CUB	Vivienda	Estructura urbana	CLASIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO																
								UEP	UE1	UE2	UE3	UE4	UE5	UE6	UE7	UE8	UE9	UE10	UE11	UE12	UE13	UE14	UE15	UE16
CAS	CAS	Coefficiente de absorción del suelo: Se refiere a la porción de la superficie total de un predio que queda libre de techos, pavimentos, asfalto, adoquín o cualquier material impermeable y que deberá destinarse a áreas verdes.	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20				
	CU5	Coefficiente de utilización del suelo: Se refiere a una proporción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse (en total).	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00				
	CO5	Coefficiente de ocupación del suelo: Se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto).	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30				
USOS COMPATIBLES	USOS COMPATIBLES	Son aquellos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer.	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30				
	USOS INCOMPATIBLES	Son aquellos que muestran incompatibilidad con otros usos, debido al grado de contaminación que producen, al deterioro que pueden ocasionar al medio ambiente y que pueden poner en peligro la vida y la salud de los habitantes, o por la dispersión de actividades y los impactos urbanos que se derivan de ellas.	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30	0.30				
USOS ESPECIALES																								
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																						
		Gimnasios																						
		Lienco Charro (club hipico)																						
		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																								
Estación de bomberos																								
Puesto de socorro																								
Central de ambulancias																								
Cementerios																								
Agencias funerales de inhumaciones, velatorios																								
Crematorios																								
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																						
		Sucursales bancarias y casas de cambio																						
		Servicios de protección de valores																						
		Oficinas privadas																						
		Alojamiento	Privada	Hoteles y/o Spa																				
				Hoteles con centros nocturnos																				
				Condohoteles (condominio de tiempo compartido)																				
				Moteles																				
				Casas de huéspedes, posadas, casas para estudiantes																				
Villas (Conjunto, recepción y comercio)																								
Vivienda en renta (bungalows)																								



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.

- Así como respetar 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.
- En los corredores comerciales y de servicios intraurbanos, establecidos en las cartas urbanas, 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, siempre y cuando más del 50 % del predio se encuentre dentro del corredor, de no ser así cada fracción conservará el uso establecido en el Programa
- 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, la Comisión Nacional del Agua, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Dirección General de Caminos del Estado.
- En el caso que se requiera realizar una división de predios en el ámbito interurbano, el predio mínimo será de 5,000 m².
- En el caso de los cementerios, deberán respetar lo que al respecto señale la Comisión Nacional del Agua.
- En el caso de granjas, deberán ajustarse a lo establecido en la Norma Oficial Mexicana NOM-005-Z00-1993
- Para aquellos proyectos que por su ubicación y uso se establezca un coeficiente de ocupación de uso del suelo máximo de 0.75, será obligatorio prever un sistema que permita la captación y canalización de escurrimientos pluviales hacia el subsuelo, sin menoscabo de la posibilidad de su almacenamiento y aprovechamiento.

Se establece que las áreas libres de construcción de cualquier zona deberán dedicarse preferentemente a áreas verdes debidamente arborizadas (Área correspondiente al CAS).

El mismo caso será aplicable a aquellos proyectos que por su uso requieran de grandes superficies pavimentadas como es el caso de talleres mecánicos, estacionamientos públicos, patios de maniobras etcétera.

- 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 de suelo del primero, y conservará el uso de suelo destinado en el presente programa.
- Con respecto a los giros básicos, se deberá considerar lo establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable (LOTDUS) del Estado de Morelos.

Los giros básicos descritos en el Reglamento de la LOTDUS, no requerirán la emisión de la licencia de usos del suelo, siempre y cuando éstos no rebasen en su superficie de construcción los 60 m².

En caso de que el uso solicitado se encuentre en el listado de giros especificado en el Reglamento de la LOTDUS, pero su superficie de construcción sea superior a los 60.00 m² de construcción, no será considerado como giro básico; por lo cual será indispensable la emisión de la licencia de uso del suelo, y su compatibilidad será determinada con la matriz de usos y destinos del suelo correspondiente, de acuerdo a la ubicación del uso.

La autoridad municipal conjuntamente con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Sustentable, definirán la incorporación de proyectos que por sus características podrían ser catalogados como giros básicos, pero no están contemplados en el listado del Reglamento de la LOTDUS, toda vez que el proyecto no rebase la superficie de construcción de 60.00 m².

- Para aquellas edificaciones urbanas que aún cuando sean compatibles con el uso del suelo establecido en el presente Programa, alteren o pudieran alterar el buen funcionamiento de la estructura urbana previa del mismo, estas deberán remitirse y ajustarse a lo establecido en el Reglamento de la LOTDUS del Estado de Morelos.
- Para los usos de suelo no contemplados en las matrices de compatibilidad de usos y destinos del suelo de este Programa, deberá observarse lo que al respecto señalen de manera conjunta la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Sustentable y Obras Públicas y el H. Ayuntamiento de Xochitepec.

- Los proyectos y acciones urbanas contempladas en las áreas urbanas y urbanizables, que de conformidad a los establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable (LOTDUS) del Estado de Morelos, requerirán de un estudio de impacto urbano, deberán presentar el correspondiente estudio (previo a la emisión de la licencia de uso de suelo), debidamente autorizado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Sustentable.
- Para las modificaciones en un destino determinado establecido en la estrategia de este Programa, ésta podrá ser factible solo cuando el uso propuesto sea el mismo o en su caso lo complemente, sujetando el proyecto a cumplir lo establecido en el Sistema Normativo de la SEDESOL.
- Previo al otorgamiento de la licencia de uso de suelo, se verificará que la actividad, uso o destino de suelo solicitado no contravenga la autorización que dio origen a cada condominio, fraccionamiento o conjunto urbano autorizado.
- Para el caso de destinos del suelo autorizados 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 Sedesol y a la competitividad del uso del suelo de la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo del entorno predominante.
- Para los inmuebles patrimoniales que forman parte del centro histórico, deberán respetarse las normas establecidas por el INAH.
- El área comprendida dentro del centro histórico, incluye los predios completos a ambos lados de las vialidades indicadas como límites de las poligonales.
- 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.
- En caso de zonas donde existan vestigios prehispánicos, 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.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El CUS, es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción bajo el nivel de banquetta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida.

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS)

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) corresponderá a un mínimo del 20 % de la superficie total del terreno.

El resto del área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la nomenclatura de zonificación secundaria, podrá pavimentarse con materiales permeables cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

1. El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno.

2. Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que evaluará y aprobará la autoridad Municipal correspondiente.
3. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidráulicas y sanitarias o de instalaciones especiales y formará parte del proyecto arquitectónico.
4. Todos los proyectos sujetos a Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental, deberán implementar este sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales.
5. El área de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, según corresponda a cada municipio, revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación.

No se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada de conformidad al dictamen que emita el área de ecología y medioambiente del municipio.

En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (coeficiente de utilización del suelo). Lo anterior, previo dictamen del área de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables

No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.

A) En pendiente descendente en relación con la ubicación de la banquetta:

El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m. de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m. sólo cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10 % y con materiales permeables.

Los niveles por debajo del nivel de banqueteta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcción del municipio, en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

B) En pendiente ascendente en relación con la ubicación de la banqueteta:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar el 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta sin superar la altura de 3.50 m. de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente de hasta 65%, el área restante deberá respetarse como área jardinada y se podrá pavimentar hasta el 10% de la misma con materiales permeables.

Alturas de edificación

La altura total de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación, considerándose a partir del nivel medio de banqueteta.

En forma complementaria, en todos los casos deberán observarse las siguientes disposiciones:

a). Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que 1.5 veces del ancho de la calle que le da acceso cuando ésta sea de 10 metros (más banquetetas) o más y cuando el ancho de la vialidad de acceso sea menor de 10 metros (más banquetetas), la altura máxima en la calle será igual al ancho de dicha vialidad. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a 1.5 veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:

Altura = 1.5 x (separación entre alineamientos opuestos+remetimiento+1.50 m)

La superficie de remetimiento podrá cuantificarse como parte del área libre.

b). La altura máxima de entepiso para uso habitacional será de 3.75 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del municipio. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación.

c). En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueteta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueteta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m. sobre el nivel medio de banqueteta.

d). Entre las construcciones se respetará una separación mínima, en la colindancia posterior, del 15% de la altura de la edificación, cuando ésta coincida con la orientación norte para permitir el asoleamiento.

e). Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

Con dos frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las dos calles o remeterse para lograr la altura.

Con tres frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de las tres calles o remeterse para lograr la altura.

Con cuatro frentes

La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura.

En el caso de que el predio se ubique en Área de Conservación Patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un inmueble catalogado, para la determinación de la altura se requerirá opinión, dictamen o autorización del INAH y de la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio.

Instalaciones permitidas por encima del número de niveles

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de instalación de jardines en azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas de televisión, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados,

éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del INAH y de la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio.

Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Los patios de servicio, de maniobras, antenas de televisión, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier sustancia; no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

Fomento a la vivienda local (Densificación focal en zonas urbanas)

Se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales para vivienda económica, en zonas con uso de suelo H2 o de mayor densidad, que cumpla con los siguientes requisitos.

Solo podrán ser aprobados aquellos conjuntos que se ubiquen en zonas urbanas consolidadas, con una densidad igual o mayor a H2, que corresponde a una densidad de 31 viviendas por ha.

Conjuntos no mayores a 48 viviendas.

Ubicarse en un radio mayor de 300 m, respecto a otro conjunto habitacional de vivienda económica.

Podrán coexistir en un radio de 300 metros a la redonda (determinado a partir de un centro geométrico), hasta tres conjuntos de vivienda económica de máximo 16 viviendas, que se ubiquen en predios diferentes.

Los conjuntos podrán ser de vivienda horizontal, vertical o una mezcla de ambos, con un desplante de 4 departamentos y hasta 4 niveles como máximo, generando torres de 16 departamentos, hasta un conjunto de 48 viviendas.

Vivienda con una superficie de mínima 45 m² de construcción

Desarrollos sujetos a un dictamen de impacto urbano, ambiental y de riesgos.

Incluir conceptos de sustentabilidad en las viviendas.

El coeficiente de ocupación de suelo (cos) máximo permitido será de 0.50

El coeficiente de utilización de suelo (cus) máximo permitido será de 1.00, dejando como coeficiente de absorción de suelo (cas) el 0.40 por ciento.

Vivienda con un costo menor a los 200 salarios mínimos mensuales del D.F.

La población beneficiada será aquella que se ubique en un rango de percepción de hasta 4 salarios mínimos al día.

Vivienda adquirida mayoritariamente por la población local.

Proyectos inscritos y validados por el instituto de vivienda de morelos (invimor) dirigidos a grupos sociales de escasos recursos de la población local.

Todas aquellas propuestas que cumplan con los requisitos señalados con anterioridad, podrán ser aprobados como conjuntos de “vivienda local urbana” y obtendrán el beneficio de una densidad habitacional H8, que corresponde a 210 viviendas por hectárea.

Restricciones a las que quedan sujetos los inmuebles que se ubican en zonas o sitios arqueológicos

PRIMERA:	No se podrá hacer trabajos de excavación, remoción, ni de extracción de materiales y/o piedras que forman parte del sitio Arqueológico. Caso contrario queda en conocimiento de que cualquier contravención a lo enunciado anteriormente, constituye un delito del orden federal.
SEGUNDA:	De conformidad a lo dispuesto en el Artículo 42 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, en las zonas de monumentos y en el interior y exterior de éstos, cualesquiera construcción permanente o provisional, se sujetarán a las disposiciones que al respecto fija la referida ley y su reglamento.
TERCERA:	Que en atención a lo establecido en el Artículo 43 de la Ley en cita, en las zonas de monumentos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras.
CUARTA:	Que de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 44 de la Ley Federal mencionada, el INAH es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos.
QUINTA:	Es factible, previa realización de trabajo de exploración arqueológica que realice el INAH a costo del propietario/poseedor del predio, la utilización del mismo para actividades agrícolas.
SEXTA:	En atención a lo que determina el Artículo 29 de la normatividad federal mencionada, en el caso de hallazgos arqueológicos, deberá darse aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda, para que éste determine lo conducente.
SÉPTIMA:	El propietario/poseedor queda obligado a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, por sí o por terceras personas, la normatividad vigente aplicable al caso del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la que en lo futuro llegare a aprobarse, bien se trate de familiares y/o trabajadores que emplee.
OCTAVA:	En caso de transferencia de dominio del predio, por sí o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario/poseedor de que el predio se encuentra en sitio

	arqueológico y deberá dar aviso al Centro INAH Morelos de forma anticipada a que se realice y formalice ésta.
NOVENA:	En caso de que se autorice por parte del Centro INAH Morelos, la realización de actividades agrícolas, queda prohibido el uso de maquinaria para nivelar el terreno o remover la superficie de éste.
DÉCIMA:	Deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice los trabajos de delimitación de conformidad a la poligonal existente, aceptando la colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad, así como la visita para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.

Restricciones a las que quedan sujetos los propietarios de los inmuebles que se ubican en zonas o sitios arqueológicos de conformidad a las disposiciones contenidas en la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas

PRIMERA:	Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio, la realización de trabajos materiales de exploración arqueológica por excavación, nivelación, remoción o por cualquier otro medio en monumentos arqueológicos inmuebles y en zonas de monumentos arqueológicos o en aquellos sitios en que se presuma su existencia.
SEGUNDA:	Queda estrictamente prohibido al propietario o poseedor del predio la extracción de materiales y/o piedras que forman parte del monumento arqueológico inmueble o de la zona de monumentos arqueológicos, así como su utilización en la realización de obra alguna.
TERCERA:	En el caso de que el propietario o poseedor del predio requiera colocar algún anuncio, aviso, carteles, la construcción de cocheras, sitios de vehículos, expendios de gasolina o lubricantes, la ubicación de postes o hilos telegráficos y telefónicos, transformadores, conductores de energía eléctrica e instalaciones de alumbrado, así como la colocación de kioscos, templetos, puestos o la construcción de cualesquiera otras construcciones permanentes ó provisionales, deberán sujetarse a las disposiciones que al respecto fije la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.
CUARTA:	En las zonas de monumentos arqueológicos, los institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras.
QUINTA:	En caso de hallazgos arqueológicos en el predio, el propietario o poseedor deberá dar aviso al Centro INAH Morelos dentro de las 24 horas siguientes a que esto suceda.
SEXTA:	El propietario/poseedor queda obligado a cumplir y respetar en todas y cada una de sus partes, la normatividad vigente y la que en lo futuro llegare a aprobar el Instituto Nacional de Antropología e Historia aplicable al caso, sea por si o por terceras personas, bien se trate de familiares y/o trabajadores que emplee.
SÉPTIMA:	En caso de transferencia de dominio del predio, por si o por terceras personas, deberá notificar al nuevo propietario/poseedor de que el predio se encuentra en sitio arqueológico y sujeto a las restricciones enunciadas y debiendo dar aviso al Centro INAH Morelos de forma anticipada a que esta se realice y formalice.
OCTAVA:	Se autoriza la realización de actividades agrícolas, quedando prohibido estrictamente el uso de maquinaria para nivelar el terreno o remover la superficie de este.
NOVENA:	Deberá otorgar las facilidades necesarias para que el personal del Centro INAH Morelos debidamente acreditado, realice las siguientes acciones: Trabajos de delimitación del sitio arqueológico de conformidad a la poligonal existente.

	<p>La colocación de mojoneras dentro del predio de su propiedad.</p> <p>Visitas de inspección para constatar el estado de conservación de los vestigios arqueológicos.</p> <p>Aquellos trabajos que determine en razón de su competencia para la protección y conservación del sitio o zona arqueológica de que se trate, sin que ello represente afectación a la propiedad ó posesión que detenta.</p>
--	---

Restricciones a las que quedan sujetas las dependencias del sector público municipal para predios que se ubican en zonas o sitios arqueológicos e históricos de conformidad a las disposiciones contenidas en la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas

PRIMERA:	No se autorizará la realización de obra alguna en predios que se asienten en sitios ó zonas arqueológicas, sin contar previamente con el visto bueno ó autorización del Centro INAH Morelos. En el caso de las zonas de monumentos históricos o de inmuebles catalogados como monumentos históricos, será necesario que previo a la expedición de la licencia de construcción se cuente con la aprobación del INAH.
SEGUNDA:	Tratándose de obras que realicen los gobiernos estatal y municipales en zonas de monumentos o en aquellas que se presuma su existencia, deberán contar previamente con autorización del INAH.
TERCERA:	Los gobiernos estatal y municipales están obligados a incorporar dentro de sus planes de desarrollo urbano estas zonas como áreas especiales de reserva.
CUARTA:	Las zonas arqueológicas no podrán ni deberán ser consideradas como zonas de crecimiento de la mancha urbana.
QUINTA:	Con la finalidad de evitar asentamientos irregulares en las zonas arqueológicas o en aquellos lugares que se presuma su existencia, los municipios no podrán dotar de servicios municipales a estos.
SEXTA:	Las autoridades municipales por conducto de la dependencia competente, están obligadas a respetar el uso del suelo de los predios que se ubiquen en sitio ó zona arqueológica, el cual será agrícola. Cualquier modificación que se pretenda realizar en ese sentido, deberá contar con a aprobación del Centro INAH Morelos.
SÉPTIMA:	Las autoridades municipales deberán promover conjuntamente con el INAH la elaboración de manuales y cartillas de protección del patrimonio cultural.
OCTAVA:	Las autoridades ejidales y/o comunales, no podrán expedir constancias de posesión de los predios sin que exista previa notificación a este instituto a fin de que este haga del conocimiento de los propietarios que el predio se ubica en sitio o zona arqueológica.

Además de lo antes mencionado los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del Instituto Nacional de Antropología e Historia, que se expedirá una vez cumplidos todos los requisitos que sean determinados por la institución.

Lo anterior establece la necesidad de regular los usos del suelo en las áreas aledañas a las zonas arqueológicas o de conservación; por lo que se establece una zona de protección.

Dicha zona comprende la primera manzana periférica a la zona de conservación; cuya normatividad es la siguiente:

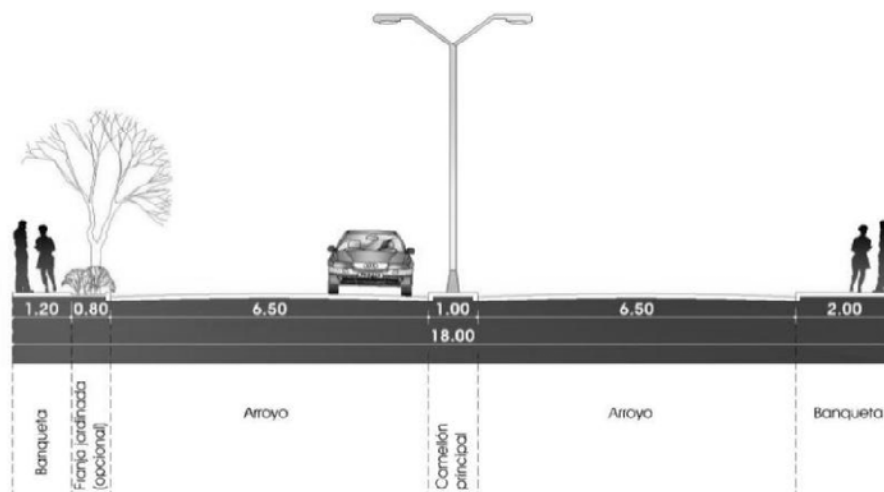
- Deberá solicitarse el permiso del INAH.
- Las edificaciones no deberán ser mayores de un nivel de altura.

Para las zonas consideradas como áreas aptas para el desarrollo urbano, la normatividad aplicable será la anterior, además de establecerse una franja de cinco metros en la zona periférica a la zona arqueológica o de preservación, en donde los usos permitidos serán los espacios abiertos (canchas deportivas, huertos e invernaderos o estacionamientos).

7.7. 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).

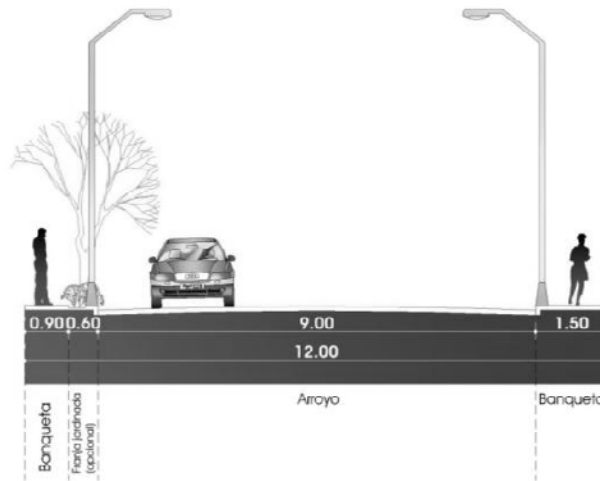
Especificaciones vialidad primaria:



- 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

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.



Derechos de vía de las líneas de alta tensión:

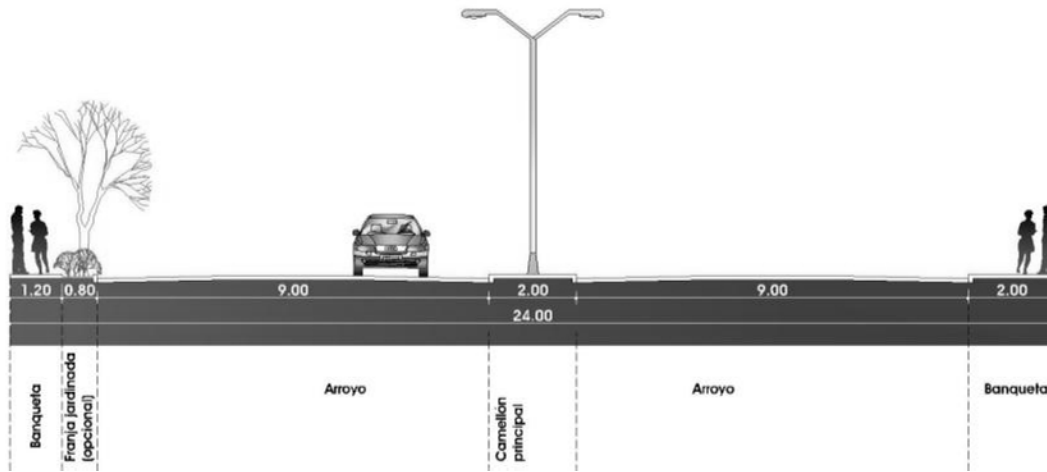
De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, los derechos de vía de las líneas de alta tensión, previo dictamen del organismo competente, se podrán utilizar como vialidades u otros usos o destinos (previando el respeto de su propio derecho de vía), que preferentemente no impliquen estancia prolongada de personas.

Nota: Los proyectos definitivos propuestos deberán ser avalados por las instancias correspondientes.

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:

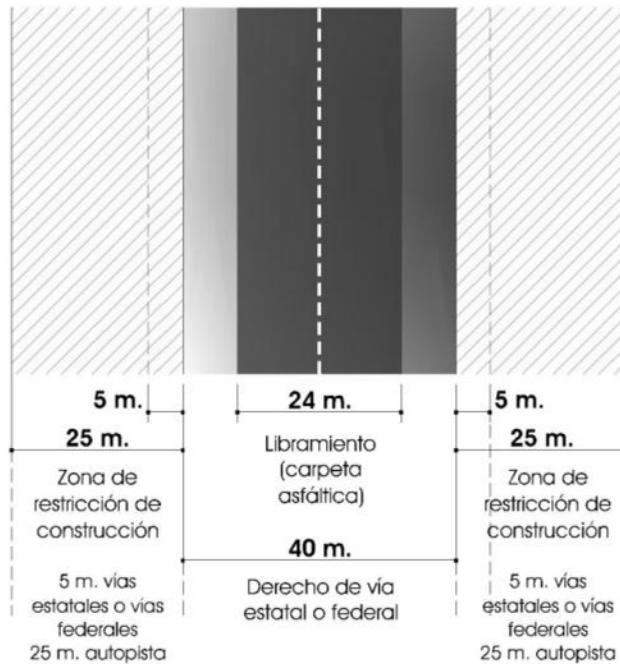
- Banquetas de 2.00 metros de ancho con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros que permitirá separar la circulación vehicular de la peatonal.
- Vialidades laterales en ambos sentidos de 9.00 metros de ancho total por sección y camellón central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



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



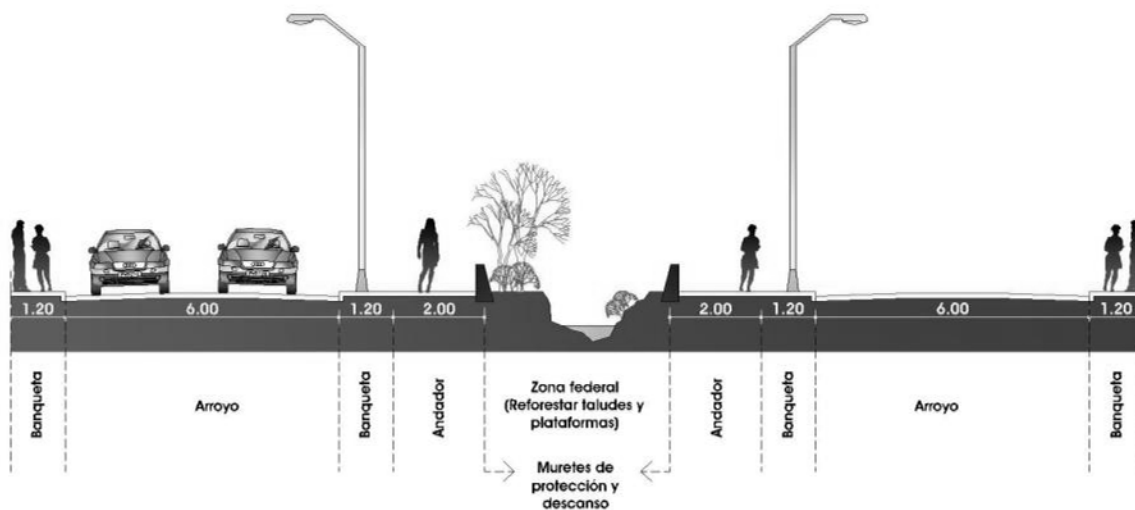
Protección de ríos, arroyos y barrancas:

A lo largo de los escurrimientos naturales, se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riveras) 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, ciclistas, 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.

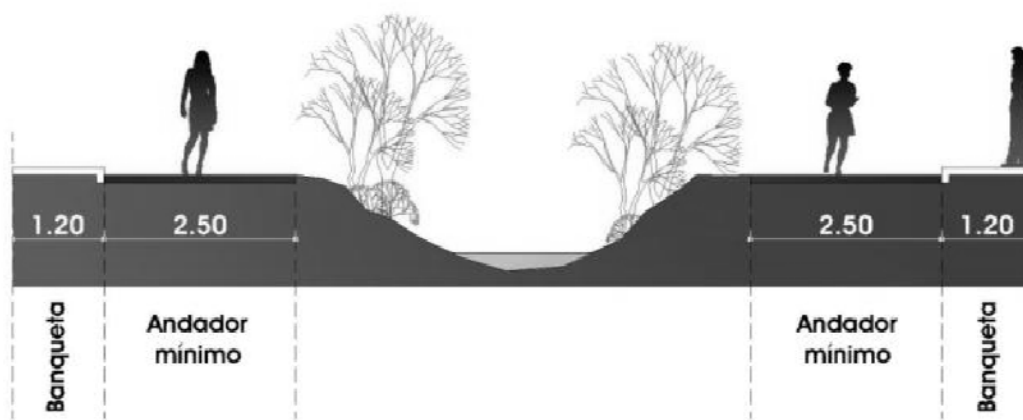
Estas vialidades ribereñas deberán contar con las siguientes especificaciones:

- 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.



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.



7.8. Compatibilidad de usos y destinos del suelo

Lineamientos para la compatibilidad de uso del suelo

La tabla de zonificación, densidad y compatibilidad de usos del suelo, es el instrumento a través del cual se norman de manera específica los usos compatibles dentro de una zona de uso predominante.

Este planteamiento se orienta también a la consolidación de las zonas de usos mixtos clasificadas como Centro Urbano, Centro de Barrio y Corredor Urbano, con especial énfasis en los centros de barrio como las zonas concentradoras de equipamiento urbano y servicios para atender las necesidades de las zonas habitacionales, cuya ubicación se encuentra propuesta de tal manera que permita acceder a ellas de manera peatonal, disminuyendo con ello la movilidad vehicular y fortaleciendo a la economía familiar, al mejoramiento del medio ambiente y al ahorro de energía.

Lineamientos para las áreas de donación de nuevos desarrollos urbanos

En observancia de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, todos los conjuntos o desarrollos urbanos en

su modalidad de fraccionamientos o condominios, de tipo habitacional, comercial, industrial o mixto deben donar al municipio correspondiente una superficie equivalente al diez por ciento de la superficie bruta total del predio.

Estas superficies pueden ser entregadas en especie o pagadas en efectivo cuando así sea necesario y el desarrollador las puede dejar dentro del mismo desarrollo o permutarlas por las superficies equivalentes en valor en otra zona de la ciudad a solicitud de las autoridades municipales. Cuando sea este el caso y con base en lo que establece la estrategia de desarrollo urbano que se plantea en este Programa, dichas superficies pueden ser adquiridas preferentemente en las zonas de servicios clasificadas como Centros de Barrios a fin de consolidarlas con los equipamientos urbanos que requiera su zona de influencia.

Cuando las áreas de donación se paguen en efectivo su importe deberá ingresar al Fondo municipal correspondiente para la adquisición de reservas territoriales conforme lo establece la misma Ley, a fin de que la autoridad municipal adquiera los predios que sean necesarios para el establecimiento de los equipamientos y servicios que requiera la población del municipio correspondiente conforme a la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

7.9. Etapas de desarrollo

Considerando que es importante solventar las necesidades de la población, es necesario establecer los tiempos propuestos para la ejecución de las acciones y programas, canalizando y orientando las inversiones públicas y privadas, garantizando con ello el proceso de desarrollo de manera acorde con lo establecido en la estrategia de desarrollo urbano; en el marco del ámbito territorial de aplicación del presente programa.

Buscando garantizar la continuidad de la estrategia planteada se definen los horizontes propuestos para la ejecución de las acciones y programas, los cuales son:

Corto plazo - 2015

Mediano Plazo - 2018

Largo plazo - 2030

Dentro del corto plazo es deseable inducir la saturación de baldíos que existen en las zonas urbanas que inciden en el ámbito de aplicación antes de abrir nuevas áreas al desarrollo urbano.

Cabe señalar que las etapas de desarrollo aquí planteadas podrán modificarse de acuerdo a las condiciones políticas, económicas y sociales que se vayan presentando en el municipio, debiendo preverse necesariamente los requerimientos de infraestructura básica, además de mitigar los efectos negativos que impacten el medio ambiente.

En base a lo señalado se propone ir abriendo áreas al desarrollo urbano de acuerdo a la dinámica de crecimiento económico y social, misma que requerirá de espacios para realizar todas sus actividades.

Tomando en cuenta la ubicación de las áreas aptas para el desarrollo urbano y considerando su accesibilidad y la posibilidad de dotación de servicios urbanos se podrán atacar diferentes frentes.

Cabe mencionar que las etapas de desarrollo están estrechamente ligadas a la existencia de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, por lo que al contar o no con estos elementos, se acortan o alargan los tiempos para el desarrollo de estas áreas.

7.10. Proyectos urbanos

Para garantizar la aplicación de las líneas estratégicas planteadas, se requiere de proyectos detonadores que a su vez promuevan y faciliten el impulso de las líneas de acción focales, lo que contribuirá al crecimiento integral del ámbito de aplicación y su área de influencia.

Estos proyectos son:

Corredor Metropolitano

Aterrizando las estrategias provenientes del Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, se propone un eje rector de desarrollo estatal el “Corredor Metropolitano”, el cual, incluirá servicios turístico, educativos, de salud y ambientales; resultado de la unión funcional de la zona metropolitana de Cuernavaca y la zona conurbada del sur, y la integración de un núcleo urbano prioritario en Tetecala, ubicados en el medio poniente del Estado.

Inmerso dentro del ámbito del “Corredor Metropolitano” se ubica la estrategia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya, como una muestra del planteamiento estratégico que se busca lograr con el desarrollo de este gran eje estatal.

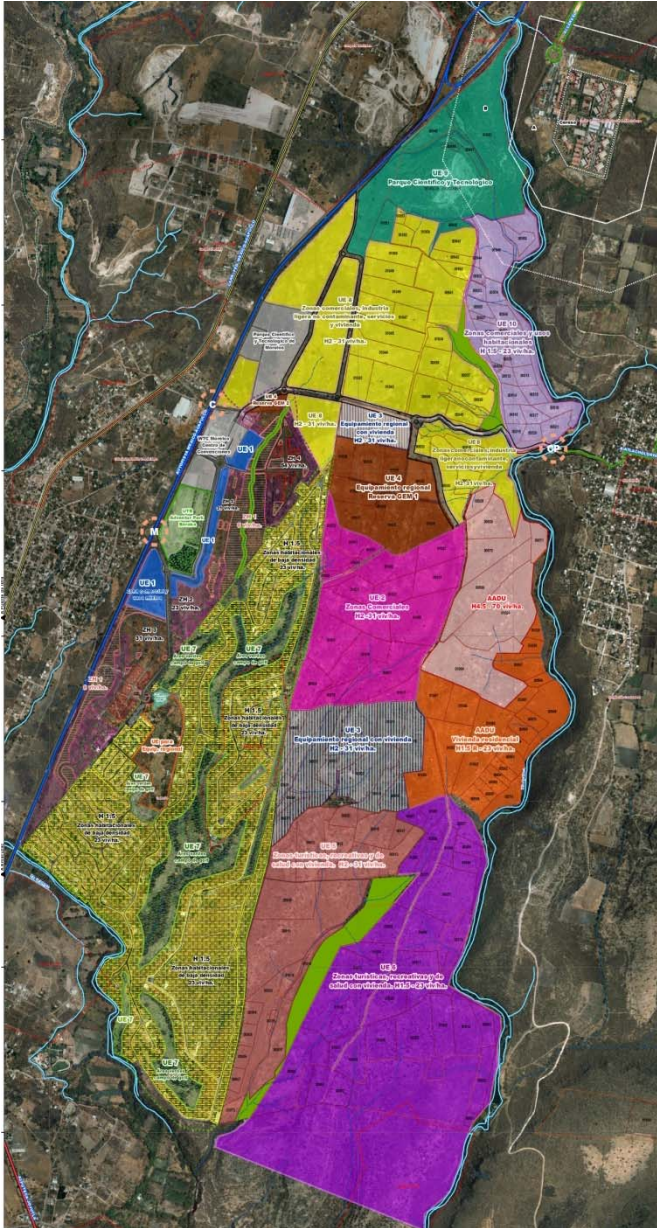
Ser iniciadores de esta visión integral permitirá a los habitantes de la región, ser los primeros en percibir los beneficios que atraerá este proyecto de gran envergadura.

El proyecto Corredor Metropolitano se desprende de otro proyecto estatal que es el Libramiento Norponiente, y en él se pretende impulsar el desarrollo de actividades turísticas, educativas y de investigación, servicios de salud, tecnologías de la información y de conservación ambiental.

El ámbito territorial de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Xochitepec, constituye una de las partes más importantes que integran el Corredor

Metropolitano, debido principalmente a que a lo largo del tramo de la Autopista del Sol se han instalado diversas equipamientos, entre ellos de diversión, de negocios (World Trade Center) y otros, los cuales dan vida al eje articulador del Corredor Metropolitano.

Polo de Competitividad y Desarrollo Santa Fé



Proyecto ubicado en la zona surponiente del ámbito territorial de aplicación de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya; específicamente en la zona oriente del Fraccionamiento Santa Fé; en el cual se pretende la misma sintonía de impulso al proyecto estatal Corredor Metropolitano.

El desarrollo de este Polo gira entorno a la vocación de salud, turismo y tecnología, ya que en general el estado de Morelos es reconocido con una vocación natural para el turismo de salud diverso y servicios, por lo que aprovechando las fortalezas del municipio de Xochitepec, se pretende el desarrollo e impulso de este proyecto.

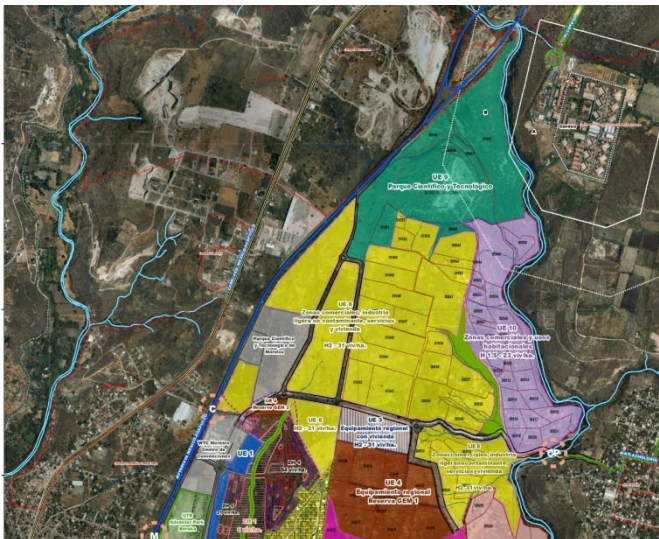
Los elementos que conforman este Polo de Competitividad y Desarrollo Santa Fé son:

- Instalación de Parques Científicos y Tecnológicos
- Áreas para usos comerciales
- Áreas para industria ligera no contaminante
- Instalación de equipamientos de tipo regional: Educativo, recreativo, deportivo, cultural, de seguridad pública, de salud, de negocios, etc.
- Zonas turísticas, recreativas y de

- salud
- Áreas verdes, de esparcimiento y descanso.
- Alojamiento
- Zonas habitacionales de tipo residencial y medio
- Comunidades de vida total
- Servicios complementarios

Parques Científicos y Tecnológicos de Morelos

Otro de los proyectos importantes de desarrollo económico en el municipio de Xochitepec, es el Parque Científico y Tecnológico de Morelos, con el cual se da continuidad a otro proyecto de envergadura estatal que es el Corredor Metropolitano, y forma parte de otro proyecto regional que es el Polo de Competitividad y Desarrollo Santa Fé.



Con la instalación de este proyecto se pretende transitar hacia una economía estatal basada en el conocimiento y la innovación con base a los siguientes aspectos:

- Generación del conocimiento interno
- Innovación y tecnología propia.
- Alta inversión en investigación y desarrollo.
- Generación de productos y bienes de alto valor agregado en mercados globales, mediante procesos intensos en tecnología de

punta.

- Vinculación Academia – Empresa
- Formación profesional

El Parque Científico se proyecta como un núcleo del ecosistema regional de innovación estatal, concebido para el desarrollo y establecimiento de empresas de base tecnológica, contará con servicios especializados dirigidos a generar soluciones tecnológicas para las empresas, aprovechará el excepcional acervo científico y tecnológico local para el desarrollo de oportunidades de negocios, brindará servicios tecnológicos a empresas establecidas dentro y fuera del parque.

La visión del proyecto es la siguiente:

- Ser la mejor alternativa para el desarrollo de empresas de base tecnológica en la región central de México, que busquen proyectarse globalmente.
- Ser un socio tecnológico relevante para empresas innovadoras nacionales e internacionales.
- Ser líder en los procesos de transferencia tecnológica.

El perfil de la empresa huésped en el PCT de Morelos, es el siguiente:

- Empresas que incorporen constantemente actividades de innovación y desarrollo tecnológico.
- Empresas que utilicen, en porcentaje significativo, recursos humanos altamente calificados.
- Industria limpia y sustentable
- Empresas con planes de largo plazo en Morelos.

Los servicios del PCT de Morelos son los siguientes:

- Desarrollo de investigación aplicada e innovación tecnológica en las áreas de interés para empresas (en colaboración con centros e institutos ya existentes).
- Desarrollo de prototipos y técnicas susceptibles de transferencia a la industria.
- Asistencia técnica en problemas de contenido tecnológico, en particular la realización de ensayos y análisis de alta calidad técnica.
- Análisis y difusión de información y estado del arte en los campos de trabajo de las empresas.
- Formación de personal calificado.
- Apoyar a las empresas en convocatorias estatales, nacionales o internacionales para financiar proyectos de innovación y desarrollo tecnológicos.
- Ayudar al sector académico a articular su oferta de servicios tecnológicos en función de la demanda, así como a intensificar su colaboración con las empresas.

Este desarrollo tendrá un gran impacto en la generación de empleos relacionados con la generación y aplicación de tecnología y requerirá personal altamente especializado.

Zona ecoturística (UE14)

La presencia de grandes macizos donde la selva baja caducifolia se presenta con majestuosidad inalterada, en la zona oriente y suroriente del ámbito territorial de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable de Atlacholoaya; dan apertura al desarrollo de otro proyecto turístico denominado "Zona Ecoturística" (UE14).

La zona UE14 es poseedora de un importante patrimonio natural del municipio de Xochitepec y la localidad de Atlacholoaya, en ella se ubica una de las tres elevaciones muy importantes en la región: El Cerro Metzozin, en el cual se encuentra un importante sitio arqueológico, identificado con la clave E14A69-17-051.

Es por ello que este proyecto pretende el impulso y desarrollo de actividades que permitan la conservación de la riqueza natural y cultural de la zona, tales como actividades ecoturísticas, parque ecológico, áreas verdes y servicios ambientales. Resulta ideal para la práctica de deportes extremos y de aventura al aire libre, así como caminata, excursionismo, camping, observación de la naturaleza y la biodiversidad, senderos temáticos, miradores, ciclismo de montaña, safaris fotográficos, práctica asistida de la actividad agropecuaria, biospeacios y cultivo de hidroponía, ranchos cinegéticos, entre otros.

Zona Agroturística Integral (UE 15)

La ubicación de este proyecto se prevé en la zona suroriente del ámbito territorial de aplicación de este Programa; en dicha zona se ubican las otras dos elevaciones más importantes del municipio de Xochitepec, que son El cerro Jumiltepec en donde se encuentra otro sitio arqueológico (identificado con la clave E14A69-17-053 y el cerro El Nanache.



Se trata de un proyecto innovador de primer nivel de servicio turístico el cual le da acceso a la práctica asistida de la actividad agropecuaria de la zona, es un concepto que pretende la participación directa del visitante en las actividades de la crianza, mantenimiento y manejo del ganado, así como la agricultura para el manejo de huertas, siembras y plantaciones, cuyos productos servirán para suministrar la materia prima de los restaurantes y servicios especializados de alimentos; se pretende además la instalación de hoteles, cabañas, hostales, huertos, viveros, e invernaderos, auditorios abiertos, 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, áreas deportivas e instalaciones para el ecoturismo.