Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS 2006-2012

INTRODUCCIÓN

La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha 23 de agosto del 2000, establece en su artículo 30, que la ordenación y regulación de los asentamientos humanos se llevará a cabo a través de los Programas Nacional, Estatal, de Ordenación de Zonas Conurbadas y Municipales de Desarrollo Urbano, así como de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, Parciales y Sectoriales.

En cumplimiento a lo anterior, mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, de fecha 19 de septiembre del 2007, el Ejecutivo Estatal aprobó el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, en donde se establecen las líneas estratégicas que, para el ordenamiento territorial de los asentamiento humanos debe observar este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec, lo que permitirá al H. Ayuntamiento coordinar las acciones que en materia de desarrollo urbano realicen en su jurisdicción territorial el sector público, tanto federal y estatal, como los sectores social y privado.

Es conveniente señalar que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec anterior a este Programa, fue aprobado mediante decreto del Ejecutivo Estatal publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Morelos de fecha 26 de julio de 1995.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, como instrumento técnico - jurídico, permitirá incidir en aquellos factores que eleven el nivel de bienestar de la población, además de auxiliar a las autoridades en la administración urbana de su municipio.

Tal y como lo señala la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso constante de revisión y evaluación. Podrá ser modificado o cancelado cuando exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen o sobrevenga alguna causa que los afecte y haga imposible su aplicación.

La formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano se realizó en forma coordinada entre las autoridades del H. Ayuntamiento de Jonacatepec y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Aspectos demográficos

En los últimos cuarenta años Jonacatepec ha pasando de 5,876 habitantes en 1960 a 13,623 habitantes en el año 2000, lo que representa un crecimiento del 231.84 % en el periodo señalado con un aumento de 7,747 habitantes. La tasa de crecimiento media anual presentada en el periodo 1960 - 2000 fue de 2.45 por ciento.

De acuerdo con lo anterior en el año 2000 el municipio de Jonacatepec cuenta con un total de 18 localidades de las cuales dos de ellas se consideran como mixtas, y son: la cabecera municipal y Tetelilla, las 16 localidades restantes se consideran como rurales por contar con una población inferior a los 2,500 habitantes.

De acuerdo con los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2000, la población del municipio de Jonacatepec, arroja una tendencia de crecimiento del 1.93 % para el periodo 1990 - 2000, inferior al promedio estatal que fue de 2.67 por ciento.

El 34.10 % de la población económicamente activa ocupada (1,145 habitantes) se dedicó a actividades propias del sector primario, el sector secundario concentró el 19.15 % de la población económicamente activa ocupada, (817 habitantes), y por su parte, el sector terciario concentró el 44.10 % de la población económicamente activa ocupada (1,882 habitantes).

Por lo anterior, el sector de mayor concentración de población económicamente activa ocupada, es el terciario, por lo que las actividades comerciales y de servicios definen la economía del municipio.

Clasificación básica de aptitudes del suelo

Esta 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.

Áreas urbanas (zonas urbanizadas)

Comprenden la mancha urbana actual, con los usos de suelo de todas y cada una de las localidades que conforman el municipio.

ÁREAS URBANAS			
Localidad	Área urbana ha	Localidad	Área urbana ha
Jonacatepec	369.32	Santa Cruz	11.52
Tetelilla	94.86	Cuenca Lechera, La	4.25
Amacuitlapilco	46.97	Puente Colorado	6.31
Tlayca	24.89	Bugambilias, Las	0.77
Santa Clara de Montefalco (Ex – Hacienda de Montefalco)	9.23	Localidades menores	1.30
Total	569.42 ha		

OTROS USOS		
Uso	Superficie ha	Descripción/ubicación
Agroindustria	23.07	Ubicadas al oriente y surponiente de la cabecera municipal, al norponiente de Tetelilla y al oriente del municipio.
Industria de extracción	2.40	Ubicada al norte de la col. Santa Cruz
Equipamientos ubicados en el ámbito interurbano *	43.12	Ubicados en la cabecera municipal, Tetelilla y Amacuitlapilco.
Uso turístico recreativo	2.14	Balneario Las Pilas
Total	70.73 ha	

* Incluye clínica de urgencias, secundaria técnica y unidad deportiva ubicadas en la cabecera municipal, panteón ubicado en la localidad de Tetelilla, cancha de fútbol, el centro de atención indigenista, pozo de agua y escuela secundaria ubicados en la localidad de Amacuitlapilco.

Áreas aptas para uso urbano (Zonas urbanizables)

Estas son áreas que, de acuerdo a sus características topográficas, de uso actual, capacidad agrológica y disponibilidad de agua, se consideran aptas para uso urbano y en consecuencia son susceptibles de incorporarse como reserva territorial para vivienda, equipamiento urbano y actividades económicas generadoras de empleo, estas zonas se ubican en:

ÁREAS APTAS PARA USO URBANO			
Zona o localidad	Superficie y localización		
Jonacatepec	100.04	10.44	AADU 1. Áreas aptas para uso urbano ubicadas al nororiente.
		4.16	AADU 2. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al nororiente.
		10.98	AADU 3. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al nororiente.
		4.62	AADU 4. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al nororiente.
		5.66	AADU 5. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al oriente.
		3.21	AADU 6. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al oriente.
		3.88	AADU 7. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al oriente.
		4.96	AADU 8. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al suroriente.
		3.09	AADU 9. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al sur.
		3.20	AADU 10. Áreas aptas para el desarrollo urbano, ubicadas al surponiente de la cabecera municipal.
		7.58	AADU 11. Áreas aptas para el desarrollo urbano, ubicadas al surponiente de la cabecera municipal.
		20.09	AADU 12. Áreas aptas para el desarrollo urbano, ubicadas al surponiente de la cabecera municipal.
		3.59	AADU 13. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al poniente.
		7.85	AADU 14. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al poniente.
		1.34	AADU 15. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al norponiente.
		5.39	AADU 16. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al norponiente.
Amacuitlapilco	10.96	4.34	AADU 17. Áreas aptas para uso urbano ubicadas al oriente de la localidad.
		6.62	AADU 18. Áreas aptas para uso urbano ubicadas al oriente de la localidad.
Tetelilla	19.75	17.15	AADU 19. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al poniente de la localidad.
		2.60	AADU 20. Áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al surponiente de la localidad.
Total	130.75 ha		

USOS ESPECIALES CON VIVIENDA			
Uso especial	Superficie ha	Descripción	Ubicación
UE1	7.18	Uso especial apto para usos recreativos, turísticos, huertos e invernaderos y relacionados con las actividades del sector primario, usos habitacionales con baja densidad de población hasta 65 hab/ha, lote tipo de 500 m² y 15 viv/hectárea.	Ubicadas al centroponiente de la cabecera municipal.
	6.33		Ubicadas al centro oriente de la cabecera municipal.
	4.15		Ubicadas al centro oriente de la cabecera municipal.
	2.65		Ubicadas al oriente de la cabecera municipal.
	9.18		Ubicadas al suroriente de la cabecera municipal.
UE3	6.80	Uso especial apto para huertos, viveros, invernaderos y relacionados con las actividades del sector primario, y usos habitacionales con baja densidad de población hasta 65 hab/ha, lote tipo de 500 m2 y 15 viv/hectárea.	Ubicado al oriente de la localidad de Amacuitlapilco
Total	36.29 ha		

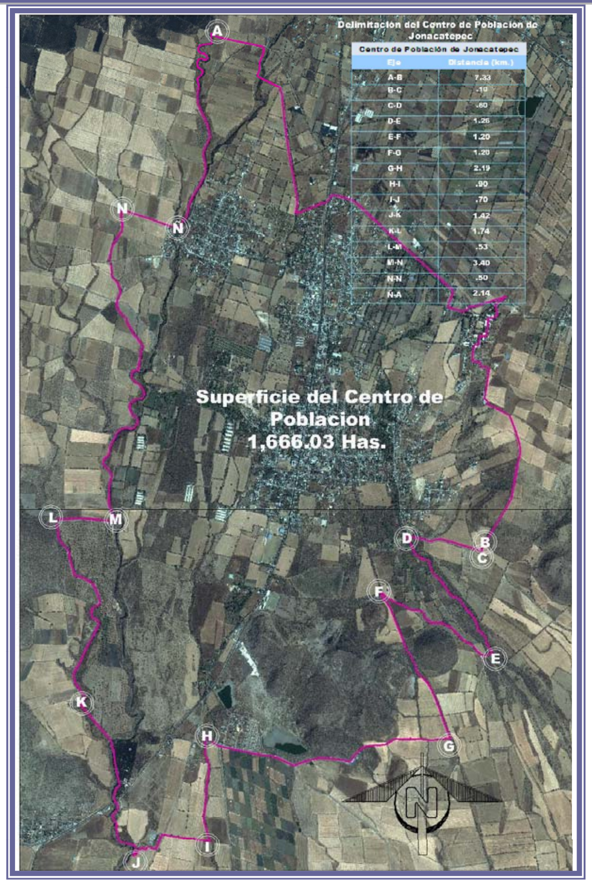
USOS ESPECIALES SIN VIVIENDA			
Uso Especial	Superficie ha	Descripción	Ubicación
UE2	19.29	Uso especial apto para usos agroindustriales y relacionados con las actividades del sector primario.	Ubicado al surponiente de la cabecera municipal.
UE4	160.47	Uso especial apto para ecoturismo, turismo alternativo, huertos, viveros, invernaderos, y relacionados con las actividades del sector primario.	Ubicado al norponiente del municipio.
Total	179.76 ha		

Áreas aptas para uso agropecuario y forestal (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 aquéllos 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.

ÁREAS NO URBANIZABLES		
Uso del suelo	Superficie ha	Ubicación
Agricultura de temporal	4,677.30	Ubicadas principalmente al norte, sur y oriente del municipio.
Agricultura de riego	1,014.16	Ubicadas al sur y poniente del municipio.
Forestal (selva baja caducifolia)	2,019.29	Ubicadas al sur, centro y oriente del municipio.
Pastizal	432.18	Ubicadas al centro, oriente y norponiente del municipio.
Preservación ecológica de barrancas	635.11	Dispersas en todo el municipio.
Cuerpos de agua	14.51	Dispersas en el municipio.
Total	8,792.55 ha	

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE JONACATEPEC

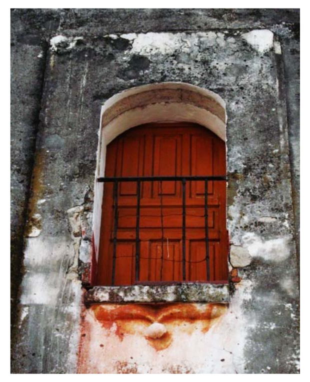


Centro de Población de Jonacatepec

El centro de población de Jonacatepec queda delimitado por los puntos que a continuación se describen:

- Al norte, en dirección norponiente, uniendo los vértices A y B por el límite municipal entre Jonacatepec y Jantetelco, en una distancia de 7,330 metros, hasta su cruce con una barranquilla sin nombre.
- Al suroriente, en dirección sur, uniendo los vértices B y C por Barranquilla sin nombre, en una distancia de 100 metros, hasta su cruce con camino de terracería que va al cerro Ancho.
- Al suroriente, en dirección norponiente, uniendo los vértices C y D por el camino de terracería que va al cerro Ancho, en una distancia de 600 metros, hasta su cruce con la barranca Texahua.
- Al suroriente, en dirección sur, uniendo los vértices D y E por la barranca Texahua, en una distancia de 1,260 metros, hasta su cruce con barranquilla sin nombre.
- Al suroriente, en dirección norponiente, uniendo los vértices E y F por barranquilla sin nombre, en una distancia de 1,200 metros, hasta su cruce con la carretera estatal a Tetelilla.
- Al suroriente, en dirección sur, uniendo los vértices F y G por la carretera estatal a Tetelilla, en una distancia de 1,420 metros, hasta su cruce con camino de terracería que va a la colonia Santa Cruz.
- Al sur, en dirección poniente, uniendo los vértices G y H por camino de terracería que va a la colonia Santa Cruz, en una distancia de 2,190 metros, hasta su cruce con un afluente derivado de la barranca El Zacate.
- Al sur, uniendo los vértices H e I por un afluente derivado de la barranca El Zacate, en una distancia de 906 metros, hasta su cruce con camino de saca.
- Al sur, en dirección poniente, uniendo los vértices I y J por camino de saca, en una distancia de 702 metros, hasta su cruce con la barranca Honda.
- Al sur, en dirección norte, uniendo los vértices J y K por la barranca Honda, en una distancia de 1,420 metros, hasta su cruce con la barranca Cuachi.
- Al surponiente, en dirección norte, uniendo los vértices K y L por la barranca Cuachi, en una distancia de 1,740 metros, hasta su cruce con camino de terracería que lleva a la colonia El Porvenir.
- Al surponiente, en dirección norte, uniendo los vértices L y M sobre un camino de terracería que lleva a la colonia El Porvenir, en una distancia de 530 metros, hasta su cruce con la barranca Honda.
- Al poniente, en dirección norte, uniendo los vértices M y N por la barranca Honda, en una distancia de 3,420 metros, hasta su cruce con camino de terracería.
- Al poniente, en dirección oriente, uniendo los vértices N y Ñ por camino de terracería, en una distancia de 500 metros, hasta su cruce con la barranca Honda.
- Al poniente, en dirección norte, uniendo los vértices Ñ y A por la barranca Honda, en una distancia de 2,140 metros, hasta su cruce con el limite municipal entre Jonacatepec y Jantetelco.

El área total del centro de población es de 1,666.03 hectáreas aproximadamente, lo que representa el 17.03 % del territorio del municipio de Jonacatepec.



En el PMDU de Jonacatepec se definen dos ámbitos de aplicación.

- Ámbito interurbano: Comprende los usos y destinos en el área de estudio sin incluir las áreas urbanas.
- Ámbito intraurbano: Comprende los usos y destinos de las áreas urbanas.

El municipio cuenta con un total de 18 localidades, de las cuales dos de ellas se consideran como mixtas, y son: La cabecera municipal y Tetelilla, el resto de las localidades se consideran como rurales por contar con una población inferior a los 2,500 habitantes.

Las localidades menores aunque no están sujetas a fuertes presiones de crecimiento urbano, es conveniente que cuenten con lineamientos normativos básicos que regulen su crecimiento.

La siguiente normatividad se aplicará en el ámbito intraurbano de la localidad de Jonacatepec.

DENSIDAD DE POBLACIÓN

Con la finalidad de controlar el crecimiento de las áreas urbanas, se plantea la necesidad de incrementar la densidad poblacional en las nuevas áreas de crecimiento, pasando a un máximo de hasta 130 Hab/ha de densidad; lo que representa un lote mínimo de 200 m².

DENSIDAD DE POBLACIÓN									
Estructura urbana	H2	CU	CH	CB	CCS	AADU (1 a 18) H2	AUC (1 a 7) H2	UE1	UE3
Densidad máxima Hab/Ha	130	130	130	260	260	130	130	65	65
Viviendas/Ha	31	31	31	61	61	31	31	15	15
Lote tipo m²	200	200	200	100	100	200	200	500	500

INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

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

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

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

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

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

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

El resultado de estos coeficientes se expresa en términos absolutos y porcentuales. Para la regulación del COS, CUS y el CAS en el ámbito de aplicación de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec, las autorizaciones y regulaciones de los construcciones se apegarán a los coeficientes descritos en este Programa.

Ámbito intraurbano

Para los casos donde se requiera superficie de construcción en el ámbito intraurbano de la cabecera municipal, se establece la siguiente normatividad:

ÁMBITO INTRAURBANO / INTENSIDAD DE USO DEL SUELO										
Estructura urbana	H2	CU	CH	CB	CCS	AADU (1 A 18) H2*	AUC (1 A 7) H2*	UE1	UE2	UE3
COS máximo permitido	0.50	0.50	0.50	0.75	0.75	0.50	0.50	0.20	0.40	0.20
CUS máximo permitido	1.00	1.00	1.00	1.50	1.50	1.00	1.00	0.40	0.80	0.40
CAS mínimo permitido	0.20	0.10	0.10	0.10	0.10	0.20	0.20	0.20	0.20	0.20

•A excepción de aquellos usos previstos para actividades económicas generadoras de empleo, donde el COS y el CUS podrán elevarse (sin menoscabo de cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamiento) y el CAS podrá disminuir a 0.10.

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Ámbito intraurbano

Dentro de las áreas definidas en la estructura urbana de Jonacatepec, los usos y destinos permitidos se establecen en la **Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.**

MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DE JONACATEPEC

Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer. (cuadro blanco)

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. (cuadro azul)

Estructura urbana	Densidad Hab/Ha	Viv/Ha	Lote tipo m²
Habitacional / Servicios (H2)	130	31	200
Corredor comercial y de servicios (CCS)	260	61	100
Área apta para el desarrollo urbano H2 (De 1 a 18) (AADU H2)	130	31	200
Área urbana para consolidación H2 (De 1 a 7) (AUC H2)	130	31	200
Centro urbano (CU)	130	31	200
Centro de barrio (CB)	260	61	100
Centro Histórico (CH)	130	31	200
UE1: Para usos recreativos, turísticos, huertos, viveros, invernaderos, relacionados con las actividades del sector primario y usos habitacionales con baja densidad de población hasta 65 hab/ha, lote tipo de 500 m² y 15 viv/hectárea.			
UE2: Para usos agroindustriales y relacionados con las actividades del sector primario.			
UE3: Para huertos, viveros, invernaderos y relacionados con las actividades del sector primario, y usos habitacionales con baja densidad de población hasta 65 hab/ha, lote tipo de 500 m² y 15 viv/hectárea.			

CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

Grupo	Usos y destinos	H2	CCS	AADU H2	AUC H2	CU	CB	CH	UE1	UE2	UE3
Habitacional	Unifamiliar										
	Plurifamiliar										
Equipamiento urbano – Educación	Centros de desarrollo infantil										
	Jardines de niños										
	Enseñanza a niños atípicos										
	Escuelas primarias										
	Academias de enseñanza de idiomas										
	Academias de capacitación para el trabajo										
	Academias de computación										
	Secundarias o secundarias técnicas										
	Preparatorias o colegio de bachilleres										
	Centros de capacitación										
	Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades										
	Tecnológicos										
	Universidades públicas										
	Universidades particulares										
	Universidades e institutos técnicos agropecuarios										
	Centros de estudios de postgrado o especialidades										
	Centro de capacitación religiosa, seminarios o conventos										
	Centros y laboratorios de investigación agricola										
	Campo experimental										
	Estaciones meteorológicas										
Equipamiento urbano – Cultura	Bibliotecas, hemerotecas y archivos										
	Museos, local, regional, de sitio, acuarios y planetarios										
	Casas de cutura										
	Centros de exposiciones temporales										
	Teatros										
	Teatros al aire libre										
	Auditorios										
	Jardines, botánicos y etnobotánicos										
	Galerías de arte										
	Centros procesadores de información										
Equipamiento urbano – Salud	Hospital general										
	Hospital de urgencias										
	Hospital de especialidades										
	Consultorio										
	Centro de consultorios										
	Centro de salud										
	Clínica de urgencias										
	Clínica general										
	Spa y clínica de médicina tradicional										
	Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías										
	Laboratorio de productos farmacéuticos y homeópatas										
Equipamiento urbano – Asistencia pública	Guardería infantil										
	Centro de tratamiento de enfermedades crónicas										
	Centros de integración juvenil o familiar										
	Asociaciones de protección										
	Orfanatos y casas de cuna										
	Asilos de ancianos										
	Clínicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales										
	Salones de corte animal										
	Centros antirrábicos y de cuarentena										
	Hospitales veterinarios										
	Agencias funerales de inhumaciones, velatorios										
Equipamiento urbano – Comercio	Tiendas de abarrotes, carnicerías, recauderías, expendios de pollo, cremería, salchichonería										
	Venta de comida elaborada sin comedor, rosticerías, paleterías, neverías, marisquerías										
	Vinaterías										
	Panaderías y pastelerías										
	Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal										
	Farmacias, boticas, droguerías, dispensarios y veterinarias										
	Tiendas de especialidades										
	Tiendas de autoservicio										
	Tiendas departamentales										
	Centros comerciales										
	Plazas comerciales hasta 3000 m² de área de venta										
	Plazas comerciales de más de 3000 m² de área de venta										
	Mercados y tianguis										
	Venta de materiales para construcción										
	Venta de materiales eléctricos										
	Venta de materiales sanitarios										
	Ferreterías, tlapalerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes										
	Distribuidores y venta de vehículos										
	Venta de maquinaria										
	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										
	Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores										
	Baños y sanitarios públicos										
	Salones de belleza, peluquerías y estéticas										
	Lavanderías y tintorerías										
	Lavado y teñido de alfombras										
	Sastrerías										
	Talleres de reparación de artículos en general										
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios										
	Servicios de alquiler de artículos y paquetería										
	Bancos de materiales										
	Productos quimicos de alto riesgo										
	Pinturas y solventes										
	Silos y tolvas										
	Empacadoras										
Equipamiento urbano – Abasto	Centrales de abasto										
	Centros de acopio de productos agrícolas										
	Rastros y frigoríficos										
	Bodegas										
	Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.										
	Depósitos de maquinaria, madera o vehículos										
	Depósitos de combustible o explosivos										
	Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros										
	Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales										
Equipamiento urbano – Comunicaciones	Agencia de correos										
	Central de correos										
	Servicios de paquetería y envíos foraneos										
	Agencia de telégrafos										
	Central de telégrafos										
	Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público										
	Agencias y centrales de teléfonos sin servicio al público										
	Estaciones de radio										
	Estaciones de televisión										
	Torres de telecomunicaciones										
	Antenas de telefonía celular										
Equipamiento urbano – Transporte	Terminales de autobuses y microbuses urbanos										
	Terminales de autobuses foráneos										
	Central de autobuses										
	Terminales de camiones de carga										
	Estacionamientos públicos y/o pensiones										
	Estacionamientos públicos con lavado automotriz										
	Encierro y mantenimiento de vehículos										
	Corralones										
	Sitios de taxis										
	Aeropuerto										
	Helipuertos										
	Aeropistas										
Equipamiento urbano – Recreación	Cines										
	Salas de concierto y cinetecas										
	Centros de convenciones										
	Ferias y circos										
	Centros comunitarios										
	Centros culturales										
	Clubes sociales										
	Salones para banquetes, salones para fiestas										
	Salones para fiestas infantiles										
	Salones de juegos electrónicos										
	Plazas cívicas										
	Jardines vecinales										
	Juegos infantiles										
	Parques y jardines										
	Espectaculos deportivos										
	Ferias y exposiciones										
Equipamiento urbano – Deporte	Gimnasios										
	Billares y juegos de mesa										
	Pistas de boliche										
	Pistas de patinaje										
	Ciclopista										
	Albercas, escuelas de natación										
	Parques para remolques y campismo con o sin cabañas										
	Club de golf, club campestre (sin viviendas)										
	Club de golf, club campestre (con viviendas)										
	Lienzo Charro										
	Campos de tiro										
	Canchas deportivas públicas a cubierto y al aire libre										
	Modulo deportivo										
	Centros deportivos										
	Unidades deportivas										
	Estadios deportivos										

Grupo	Usos y destinos	H2	CCS	AADU H2	AUC H2	CU	CB	CH	UE1	UE2	UE3
Equipamiento urbano – Servicios urbanos	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										
	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)										
	Centros de culto religioso templos, iglesias										
Equipamiento urbano – Administración pública y privada	Oficinas de gobierno federal, estatal y municipal										
	Servicios de protección de valores										
	Palacio Municipal										
	Agencia del Ministerio Público Federal y Estatal										
	Tribunales de justicia										
	Juzgados civiles o penales										
	Centro tutelar para menores infractores										
	Centro de readaptación social										
	Sucursales bancarias y casas de cambio										
	Oficinas privadas										
Equipamiento urbano – Alojamiento, alimentos y bebidas	Cocina económica, comedor industrial, fuente de sodas, juguería, tamalería, comedor naturista, fonda, taquería tortería, antojería, cafetería, marisquería, merendero, pizzería, pozolería										
	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										
	Hoteles y/o Spa										
	Hoteles con centros nocturnos										
	Moteles										
	Casas de huéspedes, posadas, casas para estudiantes										
	Vivienda en renta (bungalows)										
Industria	Industria artesanal										
	Maquiladoras										
	Industria no contaminante										
	Agroindustria										
Agrícola, pecuario y forestal	Bosques										
	Pastizales										
	Hortalizas o huertos										
	Viveros e invernaderos										
	Instalaciones agropecuarias										
	Establos y caballerizas										
	Granjas (avícolas, porcinas, bovinas, apicolas, ovinas, cuniculas)										
Infraestructura	Estaciones y subestaciones eléctricas, torres y antenas										
	Plantas generadoras de luz										
	Tanques de almacenamiento de agua potable										
	Pozos de agua potable y sus instalaciones										
	Plantas de tratamiento de aguas negras										
	Plantas de tratamiento de basura, rellenos sanitarios										
	Centros de transferencia de basura										

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

Para los usos del suelo no contemplados en esta tabla, se deberá realizar un Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o en su caso el correspondiente Estudio de Impacto Urbano según lo establezca la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas conjuntamente con el H. Ayuntamiento de Jonacatepec.

Sobre el corredor comercial y de servicios, se permitirá la instalación de comercio y servicios sobre una franja de 50 metros (en ambos lados) a partir del alineamiento de la carretera (se aplica sólo a los predios con frente a la carretera).

CONDICIONANTES GENERALES

• Es conveniente señalar que a fin de establecer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección al medio ambiente, los usos y destinos del suelo estarán condicionados a solucionar de manera efectiva el tratamiento y desalojo de los residuos líquidos, quedando sujetos a la supervisión de las autoridades federales, estatales y municipales con competencia en la materia. Igualmente importante lo 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 de servicios establecidos en la estructura urbana, se considerarán predios completos con frente a la vialidad, en caso de que la distancia 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 Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jonacatepec, deberán contar con la autorización de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Gobierno del Estado, sin menoscabo de las autoridades municipales correspondientes.

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

• Para aquellos proyectos que por su ubicación y uso se establezca un coeficiente de ocupación de uso del suelo máximo permitido 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. 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, debidamente arborizadas, considerando como mínimo los CAS establecidos en este programa. 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.

• Para los inmuebles patrimoniales que forman parte del centro histórico, deberán respetarse las normas establecidas por el INAH.

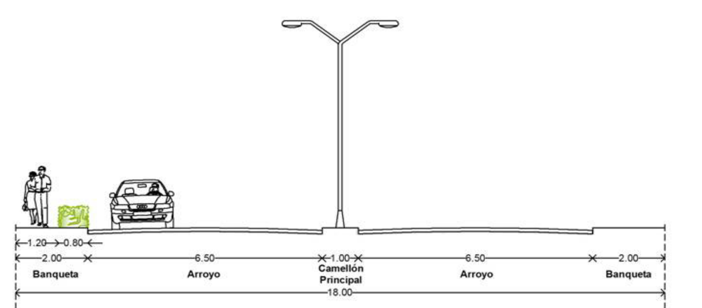
• El área comprendida dentro del centro histórico, incluye los predios completos a ambos lados de las vialidades indicadas como límites de las poligonales.

•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 restricciones marcadas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE VIALIDAD

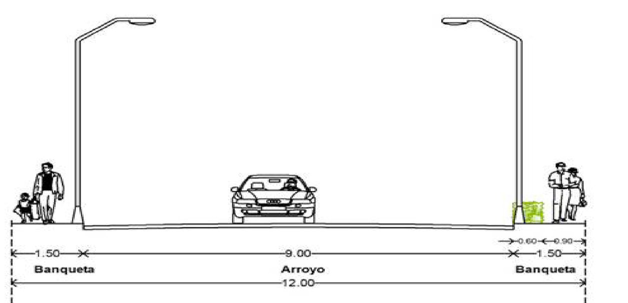
Para efectos de planeación de nuevos desarrollos en las áreas aptas para el desarrollo urbano (AADU), así como al interior de las áreas urbanas actuales de la cabecera municipal, se preverá para la nueva proyección de vialidades secundarias (calles) una sección de 12.00 metros de ancho mínimo, como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos y 18.00 metros para vialidades primarias (avenidas).



VIALIDADES PRIMARIAS

Especificaciones vialidad primaria:

Banquetas de 2.00 metros de ancho, con una circulación peatonal de 1.20 m y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros 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.



VIALIDADES SECUNDARIAS

NORMAS COMPLEMENTARIAS DE VIALIDAD

Especificaciones vialidad secundaria:

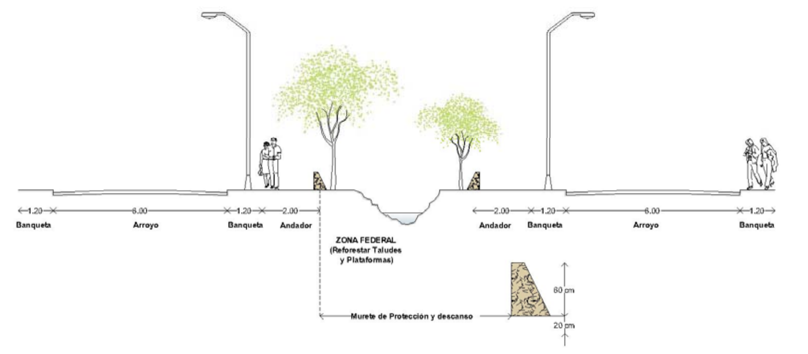
Banquetas de 1.50 m de ancho, según normatividad de Sedesol, que establece una circulación peatonal mínima de 0.90 m y zona jardinada mínima de 0.60 metros.
Arroyos de 9.00 m de ancho con dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

Derechos de vía de las líneas de alta tensión :
De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos 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 (previendo 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.

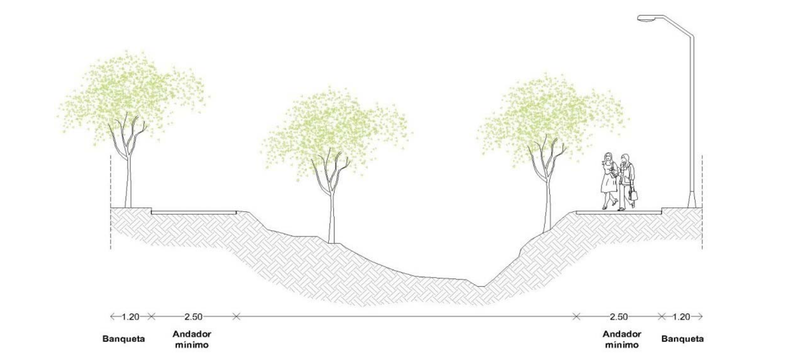
Libramientos:
Para efectos de planeación de nuevas vialidades que funcionen como libramientos se preverá una sección de 24 m de ancho mínimo. Deberán respetarse como mínimo las siguientes especificaciones:
Banquetas de 2.00 m de ancho con una circulación peatonal de 1.20 m y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 m que permitirá separar la circulación vehicular de la peatonal, vialidades laterales en ambos sentidos de 9.00 m de ancho total por sección y camellon 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: 25.00 m y carreteras federales y estatales: 5.00 metros

Protección de ríos, arroyos y barrancas:
A lo largo de los escurrimientos naturales, se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riberas) que impidan la invasión de las zonas federales por asentamientos irregulares y la consabida contaminación del agua, por lo que aunado a los ejes viales, se pueden implementar andadores, ciclopistas, áreas deportivas, parques y jardines y en general áreas abiertas y verdes. Las actividades que en estas zonas pueden ser realizadas incluyen juegos infantiles, actividades deportivas, ejercicios gimnásticos, compra venta de alimentos y otras no dañinas al ambiente. En el mismo cauce del cuerpo de agua es factible construir represas para aumentar la superficie de evaporación y para generar remansos dedicados a la práctica del remo. En la implementación de estos proyectos podrán participar inversionistas privados que deseen manejar la concesión. Estas vialidades ribereñas deberán contar con las siguientes especificaciones:



Ancho mínimo de 10.40 m (en ambos lados del afluente), andadores de 2.00 m 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 m 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 m, 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 podrán adoptar como opción mínima las especificaciones indicadas en el documento de este Programa.



Licencia de uso del suelo

Antes de la solicitud de Licencia de Construcción, el propietario, poseedor o arrendatario de un predio o inmueble, deberá obtener la Licencia de uso del Suelo, apegado al presente Programa, previo pago de los derechos establecidos en la Ley de Ingresos vigente para el municipio de Jonacatepec.

ETAPAS DE DESARROLLO

Considerando que las necesidades de la población son apremiantes, se plantean tiempos propuestos para la ejecución de las acciones y programas con la finalidad de prever la inversión pública y privada en el ámbito territorial del presente Programa, por lo que se determinan los horizontes establecidos que obedecen al corto plazo (2009), mediano plazo (2012), y largo plazo (2030); buscando con esto garantizar la continuidad de la estrategia planteada.

En el corto plazo es deseable inducir la saturación de baldíos que existen en Jonacatepec antes de abrir nuevas áreas al desarrollo urbano, sin embargo, atendiendo a las tendencias de crecimiento que se observaron en las áreas urbanas se hace necesario ofrecer alternativas de ocupación, principalmente en la cabecera municipal, y la localidad de Tetelilla, en donde se identificaron áreas aptas para el 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.

Considerando 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.