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 viv/hectárea.	Ubicado al oriente de la localidad de Amacuitlapilco
Total	36.29 ha		

USOS ESPECIALES SIN VIVIENDA

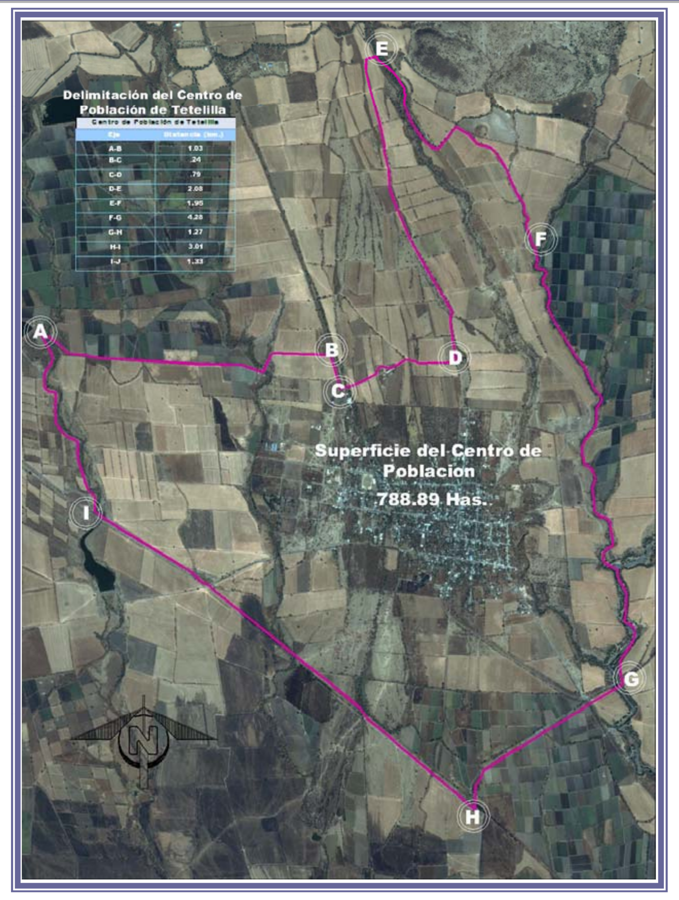
Uso Especial	Superficie ha	Descripción	Ubicación
UE2	19.29	Uso especial apto para usos agroindustriales y relacionados con las actividades del sector primario.	Ubicado al surponiente de la cabecera municipal.
UE4	160.47	Uso especial apto para ecoturismo, turismo alternativo, huertos, viveros, invernaderos,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



Centro de Población de Tetelilla

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

•Al poniente, en dirección oriente, uniendo los vértices A y B, por un camino de terracería, en una distancia de 1,930 metros, hasta su cruce con la carretera estatal Jonacatepec - Tetelilla.

•Al poniente, en dirección sur, uniendo los vértices B y C, por la carretera estatal Jonacatepec – Tetelilla, en una distancia de 240 metros, hasta su cruce con camino de terracería.

•Al oriente, en dirección oriente, uniendo los vértices C y D, por un camino de terracería, en una distancia de 790 metros, hasta su cruce con camino de terracería que va ala colonia Puente Colorado.

•Al oriente, en dirección norte, uniendo los vértices D y E, sobre el camino de terracería que va a la colonia Puente Colorado, en una distancia de 2,080 metros, hasta su cruce con la barranca Texahua.

•Al oriente, en dirección oriente, uniendo los vértices E y F, sobre un camino de saca, en una distancia de 1,950 metros, hasta su cruce con la barranca El Puente.

•Al oriente, en dirección sur, uniendo los vértices F y G sobre la barranca El Puente, en una distancia de 4,280 metros, hasta su cruce con un camino de terracería.

•Al oriente, en dirección surponiente, uniendo los vértices G y H, por un camino de terracería, en una distancia de 1,270 metros, hasta su cruce con el limite municipal entre Tepalcingo y Jonacatepec.

•Al poniente, en dirección norponiente, uniendo los vértices H y I, por el limite municipal, en una distancia de 3,010 metros, hasta su cruce con la barranca El Zacate.

•Al poniente, en dirección norte, uniendo los vértices I y A, por la barranca El Zacate, en una distancia de 1,330 metros, hasta su cruce con un camino de terracería.

El área total del centro de población de Tetelilla es de 788.89 hectáreas aproximadamente, lo que representa el 8.06 % del territorio del municipio.

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 Tetelilla.

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	CCS	AADU (De 19 a 20) H2	AUC (8 A 11) H2
Densidad máxima Hab/Ha	130	130	260	130	130
Viviendas/Ha	31	31	---	31	31
Lote tipo m²	200	200	100	200	200

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 localidad de Tetelilla, se establece la siguiente normatividad:

ÁMBITO INTRAURBANO / INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

Estructura urbana	H2	CU	CCS	AADU (De 19 A 20) H2*	AUC (8 A 11) H2*
COS máximo permitido	0.50	0.75	0.75	0.50	0.50
CUS máximo permitido	1.00	1.50	1.50	1.00	1.00
CAS mínimo permitido	0.20	0.10	0.10	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 Tetelilla, 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 TETELILLA

Usos Compatibles: Son aquéllos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer. (casilla en 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. (casilla sombreada, indicada aquí con ■)

Estructura urbana	Habitacional / Servicios	Corredor comercial y de servicios	Área apta para el desarrollo urbano H2 (De 19 a 20)	Área urbana para consolidación H2 (De 8 a 11)	Centro urbano
Densidad Hab/Ha	130	260	130	130	130
Viv/Ha	31	61	31	31	31
Lote tipo m²	200	100	200	200	200

CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO

Grupo	Usos y destinos	H2	CCS	AADU H2	AUC H2	CU
Habitacional	Unifamiliar					
Habitacional	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 agrícola	■		■	■	■
	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					
	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 paqueteria 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	■				■

CLASIFICACIÓN DE USO DEL SUELO (continuación)

Grupo	Usos y destinos	H2	CCS	AADU H2	AUC H2	CU
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 – 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					
	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.

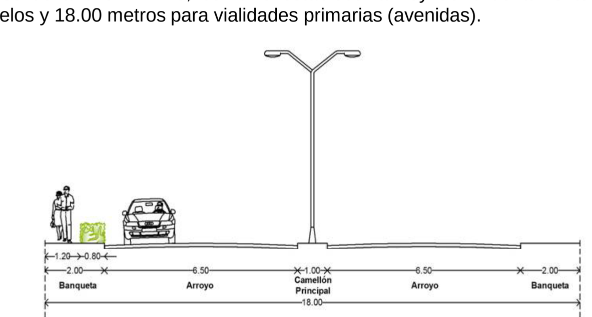
• El área comprendida dentro del centro histórico, incluye los predios completos a ambos lados de las vialidades indicadas como límites de las poligonales.

•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 localidad de Tetelilla, 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

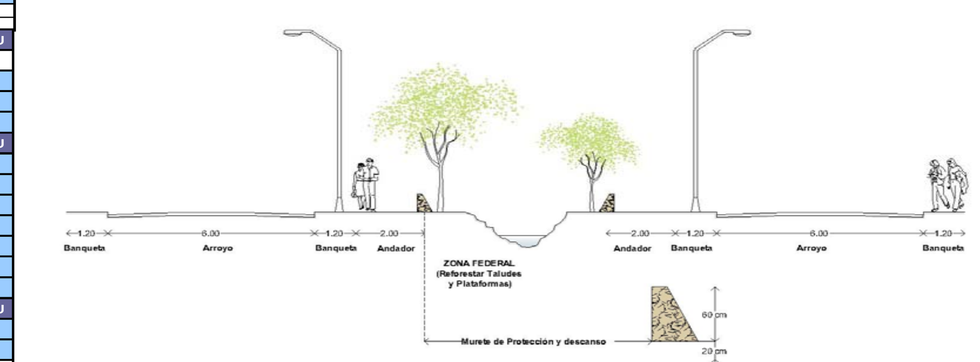
Especificaciones vialidad secundaria:
Banquetas de 1.50 m de ancho, según normatividad de Sedesol, que establece una circulación peatonal mínima de 0.90 m y zona jardinada mínima de 0.60 metros.
Arroyos de 9.00 m de ancho con dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.

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.

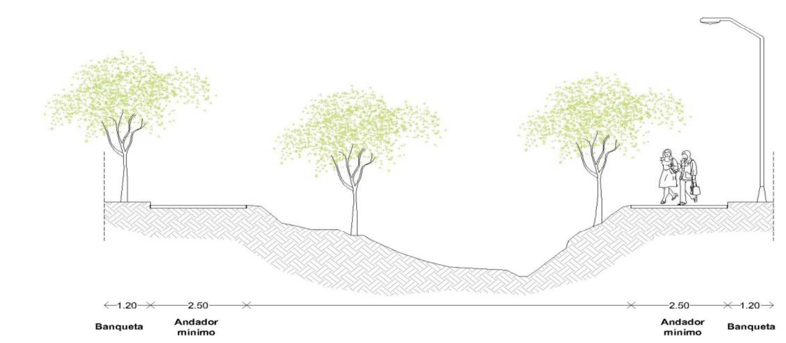
Libramientos:
Para efectos de planeación de nuevas vialidades que funcionen como libramientos se preverá una sección de 24 m de ancho mínimo. Deberán respetarse como mínimo las siguientes especificaciones:
Banquetas de 2.00 m de ancho con una circulación peatonal de 1.20 m y una franja jardinada (opcional) 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:

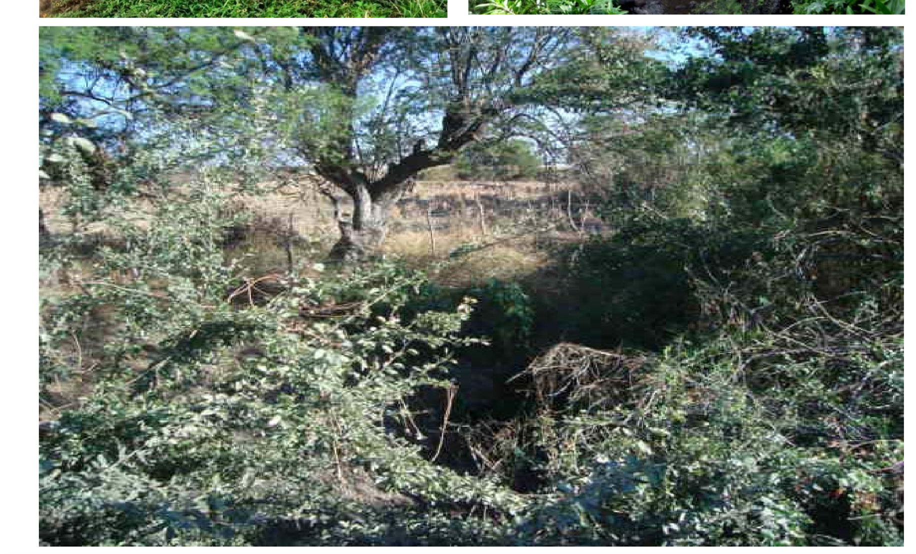


Ancho mínimo de 10.40 m (en ambos lados del afluente), andadores de 2.00 m que permitan la circulación de un vehículo, para realizar trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia. Con base compactada y capa de 2 cm mínimo de tezontle. Secciones de arroyos de 6 m con pavimentos de concreto hidráulico 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.