

II.4 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

El Artículo 4 Fracción LII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos define a la Zonificación Secundaria como “La determinación de las áreas que contendrán los diversos usos y destinos del suelo, tanto en las zonas urbanizadas como en las urbanizables”.

Conforme al precepto señalado, el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tehuixtla establece los Usos, Destinos y Reservas del Suelo que integran la Zonificación Secundaria.

Para efectos de establecer la densidad de población y el consecuente número de viviendas por hectárea, de acuerdo a lo que señala la fuente oficial del INEGI, se adopta el indicador general de 4.2 hab./vivienda.

Usos Habitacionales H2: Hasta 31 viv./Ha, en toda el área urbana actual

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00

Centro Urbano/Usos Mixtos: Centro Histórico; los usos habitacionales serán H4, 62 viv./Ha., usos comerciales y de servicios.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50

Centros de Barrio/Usos Mixtos: en la colonia La Azuchilera, Loma Bonita y Guadalupe Victoria. Los usos habitacionales serán H2, 31 viv./Ha..

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50

Corredor Urbano/Usos Mixtos con Comercio de Borde: Avenida Benito Juárez y su prolongación La Fundición, Boulevard Adolfo López Mateos; en el caso de tramo carretero sobre una franja de 100 metros a partir del alineamiento de la carretera. El derecho de vía de carreteras federales y estatales es de 40 metros a partir del cual se establece una zona de restricción de 5.0 metros dentro de las propiedades, en donde no se podrá construir elemento alguno a excepción de estacionamientos y áreas verdes o espacios abiertos en general.

La densidad de población para usos habitacionales será H4, 62 viv./Ha..

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50

Al Área Industrial: localizada al norte de Tehuixtla, en una zona colindante a la fábrica Cajas Plato de Morelos SA de CV; usos industriales de bajo riesgo,

no contaminante; en el caso del borde de carretera aplicará la restricción de 5.0 metros dentro de las propiedades en donde no se podrá construir elemento alguno a excepción de estacionamientos y áreas verdes o espacios abiertos en general.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00

UE Usos Especiales para viveros y agroindustrias; al sur oriente y poniente de Tehuixtla.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80

UE H2 Usos Especiales al norte del Balneario Issstehuixtla; usos habitacionales H2 31 viv./Ha., alojamiento y desarrollo humano.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80

UTR Usos Turístico - Recreativos: Al oriente de Tehuixtla, sobre el camino Agua de Coyote; alojamiento, recreación y deporte, actividades comerciales asociadas a la actividad hotelera.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80

UP Unidades de Producción: se localizan al oriente de Tehuixtla, sobre la zona de crecimiento urbano; empacadoras, talleres artesanales, viveros, agroindustrias, etc.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80

Los Usos habitacionales o de comercio y servicios ya existentes en esta zona podrán regularizarse. No se autorizan desarrollos habitacionales.

EU Equipamiento urbano: área también localizada al oriente, sobre la zona de crecimiento prevista; equipamiento urbano a ser desarrollada principalmente por inversionistas. Comercio, servicios, equipamiento educativo, de salud; funcionará como un centro de barrio que servirá a la zona de crecimiento urbano.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido estará en función de la superficie del predio e incidirá en la altura de las edificaciones; de tal manera que en predios menores de 300 M2 la altura máxima permitida será de dos niveles o 7 metros de altura; de 301 a 1,250 M2 se autorizan hasta cuatro niveles (14 metros); mayores alturas sólo en predios de más de 1,250 M2. En todos los casos el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor a 0.50.

A mayor altura las construcciones, éstas deberán estar separadas de las colindancias en una distancia equivalente al 25% de la altura total del edificio. Cabe señalar que la distancia mínima de separación es de 2.50 metros.

AADU H3 46 viv/Ha: Área localizada al oriente, sobre la zona de crecimiento, sobre la carretera que comunica a Río Seco, frente a la colonia Loma Linda. Usos habitacionales.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00

Los usos comerciales o servicios de nivel básico que se autoricen deberán estar previstos en el correspondiente proyecto, previo a la autorización de la lotificación, fraccionamiento o condominio.

AADU H4 62 viv./Ha.: Áreas localizadas al oriente de Tehuixtla; usos habitacionales; aplica la misma disposición prevista en el apartado anterior para los usos comerciales y de servicios.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00

A fin de establecer el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección al medio ambiente, los usos y destinos del suelo que se establecen en la zonificación secundaria, estarán condicionados a solucionar de manera efectiva los requerimientos de infraestructura necesaria para su desarrollo, como una adecuada vialidad de acceso que se ligue a la vialidad regional o primaria del centro de población; además de la captación, 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.

En la Carta Urbana que forma parte de este programa municipal se presentan las Matrices de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo para los ámbitos Intraurbano e Interurbano, las primeras referidas a la zonificación secundaria por medio de las cuales será posible administrar el desarrollo urbano en la zona de acuerdo a los objetivos, las políticas y la estructura urbana definida en

este programa. Las segundas se refieren al espacio que queda entre las áreas urbanas, definidas como áreas no urbanizables y que se engloban dentro de las áreas de conservación.

Con respecto a la densidad de población, cuya norma rige el desarrollo de los usos habitacionales, aunque el propósito es conservar el patrón de crecimiento de los poblados rurales, dadas las características de superficie de los solares urbanos y sus patrón de ocupación (huertos, corrales, zonas de cultivo, y normalmente habitados por varias familias) se considera conveniente brindar las opciones para predios menores, como un estímulo a la construcción de la vivienda popular, además de permitir la división y subdivisión de predios con tales características para facilitar su regularización en predios menores producto de la cesión a familiares de los propietarios. Es conveniente recordar que en las comunidades rurales, aunque los solares urbanos suelen ser de dimensiones mayores a 1,000 m², lo habitan diversas familias que finalmente, por razones de contar con la seguridad jurídica de su pedazo de tierra, requieren de contar con las escrituras de su fracción.