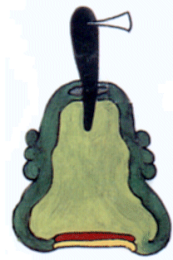




Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepoztlán



Introducción

La Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 y la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Morelos "Tierra y Libertad" de fecha 23 de agosto del 2000, establecen en sus artículos 12 y 30 respectivamente, 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 Morelos, de fecha 29 de mayo del 2002, el Ejecutivo Estatal aprobó el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2001-2006 (PROEDU), en donde se establecen las líneas estratégicas que, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos debe observar este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepoztlán, lo que permitirá al H. Ayuntamiento coordinar las acciones que en materia de Desarrollo Urbano realicen en su jurisdicción territorial los sectores públicos, tanto Federal y Estatal, como los sectores social y privado.

Es conveniente señalar que el último Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepoztlán, fue aprobado mediante decreto del Ejecutivo Estatal, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Morelos de fecha 05 de enero de 1994.

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 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 de Tepoztlán se realizó en forma coordinada entre las autoridades del H. Ayuntamiento de Tepoztlán y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, contando con el apoyo de dependencias y organismos de las instancias de los Gobiernos: Federal, Estatal y Municipal.

Síntesis del diagnóstico y tendencias

Tepoztlán ha presentado en los últimos años, un acelerado aumento de población, un creciente proceso de urbanización, una profunda transformación de la estructura productiva y variaciones severas en sus recursos naturales y su medio ambiente.

En los últimos 40 años Tepoztlán ha incrementado en un 400 % su población, pasando de 8,265 habitantes en 1960 a 32,921 en el año 2000.

Esta población se encuentra distribuida en 58 localidades de las cuales tres se consideran como mixtas incluyendo a la cabecera municipal y el resto como localidades rurales; situación que muestra claramente la necesidad de impulsar el municipio.

Tepoztlán cuenta con una extensión territorial de 242.646 Km² y presenta una densidad de población para el año 2000 de 136 hab./ha, considerando una población de 32,921 habitantes. La densidad de población promedio así obtenida es superior a la presentada en años anteriores e inferior a la densidad promedio estatal que fue de 314 hab/km².

De acuerdo con los Censos de Población y Vivienda de 1990 y 2000, la población del municipio de Tepoztlán, arroja una tendencia de crecimiento del 1.76 % para el periodo 1990-2000, inferior al promedio estatal que fue de 2.67 por ciento.

En el 2000 la Población Económicamente Activa (PEA) representó el 36.80% de la población total, con 12,115 habitantes y la población ocupada con 11,960 habitantes representó el 36.32% de la población total del municipio respectivamente, así que del total de la población ocupada, 2,113 habitantes labora en el sector primario, representando el 17.67 %, el 26.64 % se desempeñó en el sector secundario con 3,186 habitantes; el 53.59 % en el sector terciario con 6,409 habitantes y el 2.10 % no especificado con 252 habitantes.

Por lo anterior, el sector de mayor concentración fue el terciario, por lo que este sector define 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, en todas y cada una de las localidades que conforman el municipio.

Áreas aptas para uso urbano (zonas urbanizables)

Éstas son áreas que, de acuerdo a sus características topográficas, de uso actual, capacidad agrológica, posibilidad de comunicación y factibilidad de introducción de servicios, se pueden considerar aptas para uso urbano y en consecuencia son susceptibles de incorporarse como reserva territorial para vivienda, equipamiento urbano y actividades económicas generadoras de empleo.

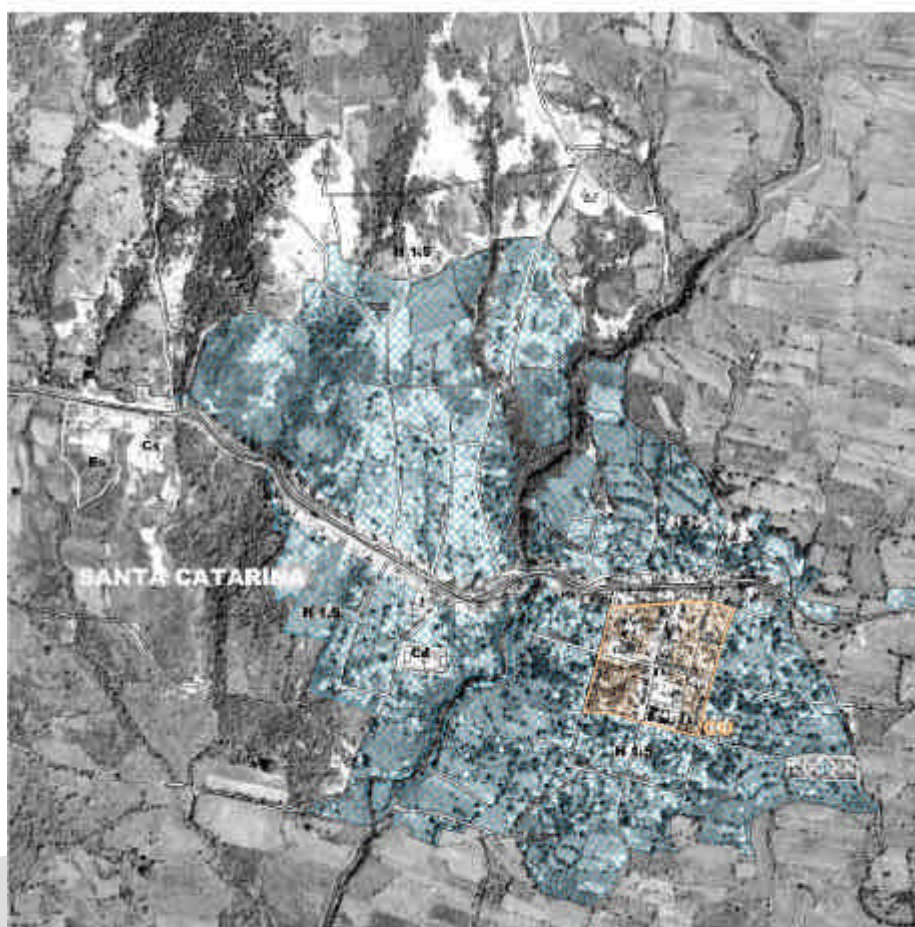
Áreas aptas para uso urbano

Zona o localidad	Superficie y localización
Tepoztlán	278.86 ha De áreas aptas para el desarrollo urbano (44.71 ubicadas al norponiente, 37.36 al norte y 196.77 al nororiente de la cabecera municipal.
San Martín Caballero	9.46 ha De áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al norte de la localidad.
Santa Catarina	29.82 ha De áreas aptas para el desarrollo urbano, ubicadas al norponiente de la localidad.
Dentro de este rubro también se encuentran los siguientes usos especiales .	
Tepoztlán	17.08 ha De UE2 usos especiales para la ubicación de equipamiento regional (salud, educación, administración y abasto) ubicadas al poniente de la cabecera municipal.
	50.83 ha De UE1 usos especiales con baja densidad (habitacional, recreativos, culturales y asociados a actividades primarias) ubicadas al sur de la cabecera municipal.
San Martín	28.50 ha De UE2 ubicadas al poniente de la localidad
Huehucococ	4.00 ha De UE1 ubicadas al oriente de la localidad
La Palapa	7.31 ha De UE1 ubicadas al poniente de la localidad
Santiago Tepetlapa	0.85 ha De UE1 ubicadas al oriente de la localidad

Áreas aptas para uso agropecuario, 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 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.

Uso del suelo	Sup. (ha)	Localización
Agrícola de temporal	4,212.76	Al oriente, poniente y sur del municipio.
Bosque	8,832.69	Al norte del municipio
Selva baja caducifolia	8,881.19	Al oriente, poniente y sur del municipio.
Pastizal	29.17	Al poniente de la cabecera municipal.
Preservación ecológica (barrancas)	218.00	Dispersas en el municipio



Localización de Santa Catarina

En el PMDU de Tepoztlán 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 las localidades mixtas (áreas urbanas) del municipio.

Localidades mixtas (por contar con una población mayor de 2,500 y menor a 14,999 habitantes correspondientes al área de estudio).

En el municipio las localidades mixtas son la cabecera municipal, Santa Catarina y la Unidad Habitacional Rinconada Acatlapa, que presentaron una población al año 2000 de 14,958, 4,194 y 3,499 habitantes respectivamente.

Localidades menores de 2,500 habitantes, que 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 interurbano.

Densidad de población

En el caso de los poblados rurales dadas las características de superficie y ocupación de los predios, se considera conveniente conservar densidades bajas, es conveniente señalar que en las comunidades rurales, aunque los predios suelen ser de dimensiones mayores a 500 m², lo habitan diversas familias que finalmente requieren de contar con las escrituras de su fracción.

Santa Catarina				
Estructura urbana	HB	CCS	CU	AADU
Densidad neta máxima hab/ha.	150	400	150	150
Viviendas / ha.	23	61	23	23
Lote tipo m ²	300	100	300	300

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 PB.) 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 resultado de ambos coeficientes se expresa en términos absolutos y porcentuales. Y para la regulación del COS y el CUS en el ámbito de aplicación de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Tepoztlán, las autorizaciones y regulaciones de los construcciones se apegarán a los coeficientes descritos en este Programa.

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

Santa Catarina				
Estructura urbana	HB	CCS	CU	AADU
COS Máximo permitido	0.50	0.40	0.50	0.50
CUS Máximo permitido	1.00	0.80	1.00	1.00

1. A excepción de aquellos usos previstos para actividades económicas generadoras de empleo donde dichos coeficientes podrán ser de hasta (COS) 0.75 y (CUS) de hasta 1.50, sin menoscabo de cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamiento.

Compatibilidad de usos y destinos del suelo

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

NORMATIVIDAD DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE TEPOZTLÁN

Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo de Santa Catarina

Uso	Lotes tipo, vlv/ha		Uso	Lotes tipo, vlv/ha	
	hab/ha	98		hab/ha	98
Uso compatible: Es aquél que debido a su afinidad con el uso normativo se puede establecer.			Uso incompatible: Es aquél que muestra su 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 deriven de ellas.		
Zonas homogéneas			Zonas homogéneas		
Usos y destinos			Usos y destinos		
Habitacional			Habitacional		
Unifamiliar			Unifamiliar		
Plurifamiliar			Plurifamiliar		
Centros de desarrollo infantil (CENDI)			Jardines de niños		
Jardines de niños			Enseñanza a niños alpicos		
Enseñanza a niños alpicos			Escuelas primarias		
Escuelas primarias			Academias de enseñanza de idiomas		
Academias de enseñanza de idiomas			Academias de capacitación para el trabajo		
Academias de capacitación para el trabajo			Academias de computación		
Academias de computación			Secundarias o secundarias técnicas		
Secundarias o secundarias técnicas			Preparatorias o colegio de bachilleres		
Preparatorias o colegio de bachilleres			Institutos técnicos		
Institutos técnicos			Centros de capacitación		
Centros de capacitación			Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades		
Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades			Tecnológicos		
Tecnológicos			Universidades públicas		
Universidades públicas			Universidades particulares		
Universidades particulares			Centros de estudios de postgrado o especialidades		
Centros de estudios de postgrado o especialidades			Centro de capacitación religiosa, seminarios o congresos		
Centro de capacitación religiosa, seminarios o congresos			Centros y laboratorios de investigación agrícola		
Centros y laboratorios de investigación agrícola			Centros y laboratorios de investigación nuclear		
Centros y laboratorios de investigación nuclear			Estaciones meteorológicas		
Estaciones meteorológicas			Bibliotecas, hemerotecas y archivos		
Bibliotecas, hemerotecas y archivos			Museos, local, regional, de sitio, acuaris y planetarios		
Museos, local, regional, de sitio, acuaris y planetarios			Casas de cultura		
Casas de cultura			Centros de exposiciones temporales		
Centros de exposiciones temporales			Teatros		
Teatros			Teatros al aire libre		
Teatros al aire libre			Auditorios		
Auditorios			Jardines, botánicos y etnobotánicos		
Jardines, botánicos y etnobotánicos			Galerías de arte		
Galerías de arte			Centros de procesadores de información		
Centros de procesadores de información			Hospital general		
Hospital general			Hospital de urgencias		
Hospital de urgencias			Hospital de especialidades		
Hospital de especialidades			Consultorio		
Consultorio			Centro de neonatología		
Centro de neonatología			Centro de salud		
Centro de salud			Clinica de urgencias		
Clinica de urgencias			Clinica general		
Clinica general			Clinica de medicina tradicional		
Clinica de medicina tradicional			Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías		
Laboratorio de análisis clínicos, dentales, radiografías			Laboratorio de productos farmacéuticos y homeopatas		
Laboratorio de productos farmacéuticos y homeopatas			Laboratorio viral		
Laboratorio viral			Guardería infantil		
Guardería infantil			Centro de tratamiento de enfermedades crónicas		
Centro de tratamiento de enfermedades crónicas			Centros de integración juvenil o familiar		
Centros de integración juvenil o familiar			Asociaciones de protección		
Asociaciones de protección			Orfanatos y casas de cura		
Orfanatos y casas de cura			Asilos de ancianos		
Asilos de ancianos			Clinicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales		
Clinicas y dispensarios veterinarios o tiendas de animales			Salones de corte animal		
Salones de corte animal			Centros antirrábicos y de cuarentena		
Centros antirrábicos y de cuarentena			Hospitales veterinarios		
Hospitales veterinarios			Agencias funerarias de velaciones, velatorios		
Agencias funerarias de velaciones, velatorios			Miércoles de abarrotes, carnicerías, recaderos, expendios de pollo, cremería, salchichonería		
Miércoles de abarrotes, carnicerías, recaderos, expendios de pollo, cremería, salchichonería			Venta de comida elaborada sin comedor, rosticerías, pasterías, neverías, marisquerías		
Venta de comida elaborada sin comedor, rosticerías, pasterías, neverías, marisquerías			Viverías		
Viverías			Panaderías y pastelerías		
Panaderías y pastelerías			Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal		
Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal			Farmacias, boticas, droguerías, dispensarios y veterinarias		
Farmacias, boticas, droguerías, dispensarios y veterinarias			Tiendas de especialidades		
Tiendas de especialidades			Tiendas de autoservicio		
Tiendas de autoservicio			Tiendas departamentales		
Tiendas departamentales			Centros comerciales		
Centros comerciales			Plazas comerciales hasta 3000 m ²		
Plazas comerciales hasta 3000 m ²			Plazas comerciales más de 3000 m ²		
Plazas comerciales más de 3000 m ²			Mercados y sangües		
Mercados y sangües			Venta de materiales para construcción		
Venta de materiales para construcción			Venta de materiales eléctricos		
Venta de materiales eléctricos			Venta de materiales sanitarios		
Venta de materiales sanitarios			Ferreterías, topelerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes		
Ferreterías, topelerías, madererías, vidrierías y venta de herrajes			Restauradores y venta de vehículos		
Restauradores y venta de vehículos			Venta de maquinaria		
Venta de maquinaria			Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de reparación		
Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de reparación			Deshuesaderos		
Deshuesaderos			Renta de vehículos y maquinaria		
Renta de vehículos y maquinaria			Talleres de reparación de vehículos		
Talleres de reparación de vehículos			Talleres de hojalatería y pintura		
Talleres de hojalatería y pintura			Servicio de autocaraván		
Servicio de autocaraván			Servicios de lavado y lubricación automotriz		
Servicios de lavado y lubricación automotriz			Talleres de reparación eléctrica automotriz		
Talleres de reparación eléctrica automotriz			Vulcanizadoras		
Vulcanizadoras			Talleres de alineación y balanceo		
Talleres de alineación y balanceo			Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores		
Talleres de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores			Baños y sanitarios públicos		
Baños y sanitarios públicos			Salones de belleza, peluquerías y estéticas		
Salones de belleza, peluquerías y estéticas			Lavanderías y tintorerías		
Lavanderías y tintorerías			Lavado y tejido de alfombras		
Lavado y tejido de alfombras			Sastrerías		
Sastrerías			Talleres de reparación de artículos en general		
Talleres de reparación de artículos en general			Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios		
Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios			Servicios de alquilar de artículos y paquetería.		
Servicios de alquilar de artículos y paquetería.			Bancos de materiales		
Bancos de materiales			Productos químicos de alto riesgo		
Productos químicos de alto riesgo			Pinturas y solventes		
Pinturas y solventes			Silos y tolvas		
Silos y tolvas			Empacadoras		
Empacadoras			Centros de acopio de productos agrícolas		
Centros de acopio de productos agrícolas			Resijos y trigüellos		
Resijos y trigüellos			Bodegas		
Bodegas			Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.		
Bodegas de almacenamiento de cilindros de gas L.P.			Depósitos de combustible o explosivos		
Depósitos de combustible o explosivos			Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros		
Depósitos de gas líquido de hasta 500,000 litros			Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales		
Depósitos de fierro viejo y desperdicios industriales			Agencia de correos		
Agencia de correos			Central de correos		
Central de correos			Servicios de paquetería y envíos foráneos		
Servicios de paquetería y envíos foráneos			Agencia de telégrafos		
Agencia de telégrafos			Central de telégrafos		
Central de telégrafos			Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público		
Agencias y centrales de teléfonos con servicio al público			Estaciones de radio		
Estaciones de radio			Estaciones de televisión		
Estaciones de televisión			Torres de telecomunicaciones		
Torres de telecomunicaciones			Antenas de telefonía celular		
Antenas de telefonía celular					

Uso compatible: Es aquél que debido a su afinidad con el uso normativo se puede establecer.

Uso incompatible: Es aquél que muestra su 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 deriven de ellas.

Zonas homogéneas

Usos y destinos

Uso	Lotes tipo, vlv/ha		Uso	Lotes tipo, vlv/ha	
	hab/ha	98		hab/ha	98
Uso compatible: Es aquél que debido a su afinidad con el uso normativo se puede establecer.			Uso incompatible: Es aquél que muestra su 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 deriven de ellas.		
Zonas homogéneas			Zonas homogéneas		
Usos y destinos			Usos y destinos		
Habitacional			Habitacional		
Unifamiliar			Unifamiliar		
Plurifamiliar			Plurifamiliar		
Centros de desarrollo infantil (CENDI)			Jardines de niños		
Jardines de niños			Enseñanza a niños alpicos		
Enseñanza a niños alpicos			Escuelas primarias		
Escuelas primarias			Academias de enseñanza de idiomas		
Academias de enseñanza de idiomas			Academias de capacitación para el trabajo		
Academias de capacitación para el trabajo			Academias de computación		
Academias de computación			Secundarias o secundarias técnicas		
Secundarias o secundarias técnicas			Preparatorias o colegio de bachilleres		
Preparatorias o colegio de bachilleres			Institutos técnicos		
Institutos técnicos			Centros de capacitación		
Centros de capacitación			Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades		
Escuelas de enseñanza en un sistema abierto, secundarias, preparatorias y universidades			Tecnológicos		
Tecnológicos			Universidades públicas		
Universidades públicas			Universidades particulares		
Universidades particulares			Centros de estudios de postgrado o especialidades		
Centro de capacitación religiosa, seminarios o congresos			Centros y laboratorios de investigación agrícola		
Centros y laboratorios de investigación agrícola			Centros y laboratorios de investigación nuclear		
Centros y laboratorios de investigación nuclear			Estaciones meteorológicas		
Estaciones meteorológicas			Bibliotecas, hemerotecas y archivos		
Bibliotecas, hemerotecas y archivos			Museos, local, regional, de sitio, acuaris y planetarios		
Museos, local, regional, de sitio, acuaris y planetarios			Casas de cultura		
Casas de cultura			Centros de exposiciones temporales		
Centros de exposiciones temporales			Teatros		
Teatros			Teatros al aire libre		
Teatros al aire					