

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE YAUTEPEC, MORELOS.

En el marco del Plan de Desarrollo Municipal 2006 - 2009 y para dar cumplimiento a sus objetivos en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial que persiguen: "Reorientar y regularizar el crecimiento urbano con reglas claras, estudios integrales bien fundados y procedimientos ágiles, que permitan establecer las obras en donde puedan efectuarse los nuevos polos de crecimiento de acuerdo al uso del suelo", se ha actualizado el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Yauatepec, que nos permitirá, de acuerdo a las Líneas de acción propuestas: "Inducir el crecimiento poblacional hacia zonas aptas, sin detrimento de las áreas agrícolas de riego y temporal de alta productividad, constituyendo reservas territoriales a través del programa de suelo libre y dimensionar y delinear los espacios disponibles de acuerdo al uso del suelo y vocación orientada a zonas residenciales, industriales, comerciales, agrícolas, ecológicas y reservas promoviendo su utilización".

Con este instrumento normativo el H. Ayuntamiento de Yauatepec cuenta ya con los elementos técnicos necesarios para lograr un desarrollo equilibrado, sustentable y armónico, que genere mejores condiciones de vida en nuestro municipio, que es el objetivo primordial que planteamos al inicio de esta administración municipal. Por lo que nos invitamos a ser parte de este esfuerzo y sobre todo a hacer realidad lo que en este Programa se propone para beneficio de toda la población de Yauatepec.

Dr. Francisco Javier Gaspar Castañón
Presidente Municipal

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Yauatepec, es un instrumento normativo sustentado jurídicamente en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del estado de Morelos.

Los límites territoriales que norma este ordenamiento corresponden con los del municipio, los que se han utilizado para fines de estudio a reserva de los que políticamente se encuentren definidos actualmente o a futuro.

Este Programa de Desarrollo Urbano responde asimismo al compromiso que se hizo ante la ciudadanía por el H. Ayuntamiento de Yauatepec 2006-2009, de revisar el anterior Programa Municipal de Desarrollo Urbano, a fin de considerar las necesidades y retos que nos plantea hoy la dinámica del municipio.

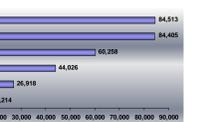
El municipio de Yauatepec con una población estimada en 91,000 habitantes para el año 2006, según el Consejo Estatal de Población, es uno de los más poblados del estado de Morelos, sin considerar a los municipios que integran la conurbación de Cuernavaca. Su ubicación geográfica en el Estado le proporciona una especial importancia, ya que se establece como el eslabón que une a las dos principales aglomeraciones urbanas del estado, la Zona Conurbada de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temeco y Xochitlapec y la Zona Conurbada de Cuautla, Ayala, Xicayápitl y Atlaltlhuacán.

La presión que ejercen las dos manchas urbanas sobre el municipio de Yauatepec, ha generado una gran demanda de tierras y fines especulativos, provocando que el municipio experimente un crecimiento importante.

El presente Programa tiene como propósito fundamental vigorizar en su contenido y proyecciones el sentido de la función social que deben tener nuestros recursos naturales, a fin de fortalecer el espíritu y alcances de un nuevo derecho social, para tal efecto y con apego a la ley, previene la determinación de las previsiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, con apego a la utilidad pública y al beneficio social.

H. AYUNTAMIENTO DE YAUTEPEC, MOR. 2006 - 2009

CRECIMIENTO POBLACIONAL 1990-2005



1.- Crecimiento demográfico.

Los datos señalados nos indican que el crecimiento poblacional del municipio de Yauatepec ha sido acelerado ya que en solo 40 años ha presentado un incremento del 60% ya que pasó de una población de 17,214 habitantes en el año 1960 a 84,513 habitantes en el año 2005.

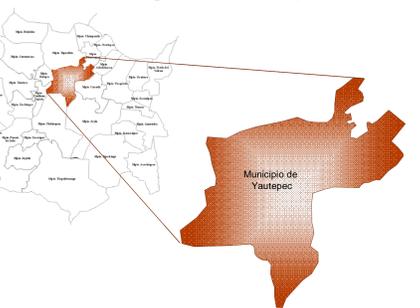
La Tasa de crecimiento anual expresa los cambios cuantitativos experimentados por la población a través del tiempo, determinando su incremento o disminución anual en un período de tiempo, considerando el crecimiento natural y la migración neta o crecimiento social.

EVOLUCIÓN DE LA TASA DE CRECIMIENTO

Año	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1990	1995	2000	2005
Populacion	17,214	20,000	25,000	30,000	35,000	40,000	45,000	50,000	60,000	84,513
Tasa de crecimiento	0.00	0.16	0.25	0.33	0.41	0.50	0.58	0.66	0.74	0.82

Considerando las tasas de crecimiento presentadas, se observa que no existe una tendencia de crecimiento homogénea, ya que en algunos decenios se incrementó y en otros disminuyó como en el periodo 1970-1990 que se incrementó y posteriormente en la década de 1980-1990 disminuyó, sin embargo desde 1970 su tasa de crecimiento anual ha sido siempre mayor a la tasa de crecimiento a nivel estatal, excepto en el periodo 2000-2005 donde la tasa de crecimiento fue 0 inferior a la estatal que fue de 1.00 para el mismo lapso.

YAUTEPEC Superficie= 20,293.60 Ha



LOCALIZACIÓN

NORMAS COMPLEMENTARIAS APLICABLES A TODO EL MUNICIPIO DE YAUTEPEC, MOR.

La altura de las edificaciones se podrá incrementar en los corredores urbanos, en las zonas de servicios, Centro Urbano, Subcentro Urbano y Centros de barrio; y en los polígonos destinados para equipamiento. El número de niveles está determinado por la intensidad de uso del suelo de acuerdo a los coeficientes indicados en la Tabla de Zonificación, Densidad y Compatibilidad de Uso del Suelo, que forma parte de este Programa.

"En los polígonos con clave de HP4 a HP6 con uso de vivienda de interés social, no existe densidad mínima de lote, estará en función del proyecto y se aplicará solo a vivienda en condominio vertical."

• Incrementos de densidad.

Únicamente podrán aplicarse en aquellas zonas de densidad H1 o H2, que cuenten con infraestructura de agua potable o facilidad de su dotación suficiente, evaluada por la dependencia municipal responsable, con infraestructura vial con sección mínima de 12 metros, que no se encuentre saturada y permita el desdoblaje adecuado al incremento del tránsito vehicular. Que mediante un estudio, avalado por las dependencias correspondientes, se demuestre que el equipamiento urbano de la zona tiene capacidad para atender la demanda adicional que se genere, o en su caso que se done al municipio de los espacios necesarios que según la norma de SEDESOL y de acuerdo a lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del estado de Morelos, se requieran para satisfacer estas necesidades. Asimismo, será necesario contar con la opinión favorable del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. Asimismo los proyectos deberán garantizar el cumplimiento de lo que establecen estas Normas Complementarias.

Observaciones

- a. Antes de la autorización de cualquier densidad de población, ya sea en áreas urbanas existentes se deberán respetar las acciones, y su ubicación específica, determinadas en el Capítulo de Políticas para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano del Programa.
- b. Previa a la autorización de cualquier uso o destino en las áreas establecidas como reservas territoriales se deberá contar con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que establece la estructura urbana y los usos y destinos específicos en observancia de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del estado de Morelos.

11.- Normas complementarias para el incremento de densidades de población como resultado de la construcción de vivienda de interés social y popular de bajo costo.

Únicamente podrán aplicarse en aquellas zonas de densidad H2 o superior, que cuenten con infraestructura de agua potable o facilidad de su dotación suficiente, evaluada por la dependencia municipal responsable; con infraestructura vial con sección mínima de 12 metros, que no se encuentre saturada y permita el desdoblaje adecuado al incremento del tránsito vehicular.

- a. Antes de la autorización de cualquier densidad de población, ya sea en áreas urbanas existentes se deberán respetar las acciones, y su ubicación específica, determinadas en el Capítulo de Políticas para el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano del Programa.
- b. Previa a la autorización de cualquier uso o destino en las áreas establecidas como reservas territoriales se deberá contar con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que establece la estructura urbana y los usos y destinos específicos en observancia de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del estado de Morelos.

Porcentajes de incremento autorizados sobre la densidad de la zona.

- A) Desarrollos habitacionales menores a 25 viviendas: 25%
- B) Desarrollos ubicados sobre corredores urbanos: 25%
- C) Desarrollos habitacionales que dentro de su conjunto establezcan áreas para el funcionamiento de giros que generen fuentes de empleos permanentes, siempre que el uso no habitacional esté permitido, en proporción de un empleo por vivienda: 30%
- D) Desarrollos habitacionales ubicados con frente hacia una vialidad primaria (no corredor urbano): 10%
- E) Desarrollos de vivienda exclusivos para arrendamiento, cuando los propietarios se comprometan a garantizar esa modalidad: Hasta por 10 años: 20% Mas de 10 años: 30%
- F) Por la instalación de dispositivo, movilidad y equipo economizador y anticonsumo en el uso y disposición de agua de acuerdo a los siguientes criterios:
 - Sistema para la captación, reutilización y almacenamiento de aguas pluviales: 10%
 - Reuso de aguas jabonosas: 5%
 - Muebles de baño con bajo consumo de agua: 5%
- G) Por el establecimiento de áreas verdes y jardinas, conforme a:

10 m2 por vivienda	4%
15 m2 por vivienda	6%
20 m2 por vivienda	8%
25 m2 por vivienda	10%

El incremento máximo de densidad que podrá autorizarse en zonas con densidades de H1 (100 hab./Ha) y H2 (200 hab./Ha), será el H1 o H2 y el H2 a HP5 (400 hab/Ha).

Los incrementos señalados no serán aplicables a predios localizados en zonas agrícolas este tipo de rego zonas habitacionales con densidades de H05 y H1 de tipo residencial y en general en todas aquellas áreas que no correspondan con uso habitacional. Únicamente podrán aplicarse en las zonas que cuenten con la infraestructura que los haga viables, se tomará en cuenta también su ubicación y relación con la vialidad primaria y los requerimientos de equipamiento urbano para la población en el predio y el existente en el área de influencia. El incremento a la densidad de población que finalmente se determine, se autorizará sin menoscabo del cumplimiento de la obtención de las licencias necesarias y las autorizaciones que para este tipo de construcciones señalan las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano y protección ecológica. Igualmente, el incremento a la densidad de población podrá modificar el coeficiente de ocupación del suelo, el cual deberá respetarse y no será mayor de 0.50.

12.- De las áreas libres de construcción.

Se establece que de las áreas libres de construcción de cualquier zona deberán dedicarse preferentemente a áreas verdes debidamente arborizadas, en el porcentaje que establece el CAS del uso correspondiente. Para aquellos proyectos que por su ubicación y uso se establezca un coeficiente de ocupación de uso del suelo máximo de 0.75, será obligatorio prever un sistema que permita la captación y canalización de corrientes pluviales hacia el subsuelo, sin menoscabo de la posibilidad de su almacenamiento y aprovechamiento.

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 etc. Únicamente podrán aplicarse en las zonas que cuenten con la infraestructura que los haga viables, se tomará en cuenta también su ubicación y relación con la vialidad primaria y los requerimientos de equipamiento urbano para la población en el predio y el existente en el área de influencia. El incremento a la densidad de población que finalmente se determine, se autorizará sin menoscabo del cumplimiento de la obtención de las licencias necesarias y las autorizaciones que para este tipo de construcciones señalan las leyes, reglamentos y disposiciones vigentes en materia de desarrollo urbano y protección ecológica. Igualmente, el incremento a la densidad de población podrá modificar el coeficiente de ocupación del suelo, el cual deberá respetarse y no será mayor de 0.50.

Los criterios generales de densidades de población en zonas habitacionales existentes o futuras, relacionadas o representadas por número de viviendas por hectárea (viv/Ha), considerando un promedio de 4.2 habitantes por vivienda, parámetro establecido a nivel estatal. Para el caso de Yauatepec, se establece la siguiente clasificación:

Usos	Densidad (habit/Ha)	viv/Ha	Lote tipo m ²	COS	CUS	CAS
Habitacional urbano	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H05	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H06	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H07	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H08	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H09	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H10	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H11	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H12	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H13	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H14	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H15	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H16	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H17	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H18	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H19	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H20	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H21	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H22	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H23	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H24	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H25	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H26	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H27	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H28	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H29	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H30	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H31	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H32	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H33	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H34	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H35	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H36	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H37	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H38	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H39	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H40	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H41	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H42	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H43	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H44	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H45	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H46	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H47	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H48	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H49	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H50	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H51	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H52	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H53	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H54	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H55	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H56	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H57	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H58	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H59	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H60	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H61	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H62	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H63	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H64	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H65	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H66	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H67	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H68	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H69	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H70	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H71	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H72	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H73	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H74	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H75	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H76	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H77	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H78	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H79	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H80	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H81	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H82	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H83	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H84	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H85	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H86	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H87	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H88	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H89	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H90	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H91	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H92	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H93	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H94	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H95	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H96	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H97	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H98	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H99	100	100	100	0.4	0.6	0.3
Habitacional H100	100	100	100	0.4	0.6	0.3

H05-Habitacional hasta 10 viv/Ha.- Se mantendrá en áreas urbanas existentes de baja densidad populares y residenciales y se establece en proyectos futuros de vivienda residencial. En las categorías H1 y H2 en áreas urbanas existentes o de reserva, se podrán incrementar densidades, cuando en las zonas se cuenten con capacidad vial e infraestructura de servicios ya instaladas, en áreas de vivienda popular y progresiva, observando el procedimiento que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos. Especialmente para impulsar desarrollos de vivienda popular económica en conjuntos de 100 a 200 viviendas mínimo debiendo observarse una distancia mínima de 750 metros entre un desarrollo y otro. En las tres primeras categorías de H05 a H2, se deberán establecer políticas de reducción de densidades, cuando estén saturadas, aplicando la más baja densidad en lotes o predios baldíos, o que solicitan cambio de uso del suelo o proyectos de subdivisión o lotificación. En áreas de reserva, se establecerán estas densidades en el marco de los programas parciales de desarrollo urbano, que deberán autorizarse previamente a la ocupación de la reserva. HP4 - Habitacional plurifamiliar hasta 60 viv/Ha.- Antes de autorizar un proyecto con esta densidad, se deberán realizar estudios previos de impacto vial y al medio ambiente. HP5 - Habitacional plurifamiliar hasta 80 viv/Ha.- Antes de autorizar un proyecto con esta densidad, se deberán realizar estudios previos de impacto urbano, vial y al medio ambiente. HP6 - Habitacional plurifamiliar hasta 100 viv/Ha.- Antes de autorizar un proyecto con esta densidad, se deberán realizar estudios previos de impacto urbano, vial y al medio ambiente.

13.- Tabla de Zonificación, Densidad y Compatibilidad de Uso de Suelo Esta Tabla ubicada en el extremo derecho también forma parte de este Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del municipio de Yauatepec; y con base en él se establecen para cada zona homogénea usos permitidos o compatibles y usos no permitidos o incompatibles. Cuando el uso sea permitido, podrán establecerse algunos requisitos que garanticen su correcto funcionamiento dentro de la estructura urbana de la zona en que se localice. Estos requisitos podrán ser de diversa naturaleza: de infraestructura básica, de vialidad, de equipamiento urbano de construcción, de funcionamiento, de diseño o de imagen urbana y de servicio comunitario. Esta vialidad sirve de tránsito entre la vialidad primaria y la vialidad local y de acceso directo a las edificaciones.

14.- Normas complementarias para la determinación de densidades en el caso de usos mixtos del suelo.

La incorporación de los usos diferentes a los habitacionales en un mismo predio debe repercutir en la densidad de población por autorizar, por lo que se determinan bajo las siguientes modalidades:

1) Construcciones aisladas o independientes:

Para el cálculo de la densidad de población, de la superficie total del predio se restará la superficie que corresponde al área total del estacionamiento y espacios complementarios. La superficie del predio que reste para el uso habitacional será la base para determinar el número de viviendas que podrán construirse (ver figura número 1).

2) Construcciones integradas en una sola envolvente:

En términos de la superficie total construida se determinarán los porcentajes correspondiente a cada uso; el porcentaje resultante del área comercial o diferente al habitacional será restado a la superficie total del predio; la superficie que resulte será la base para determinar la densidad de población. (ver figura número 2).

FIGURA 2:



3) Alturas de los edificios.

Para la autorización de dos o más niveles se observarán las siguientes condiciones (excepto zonas H05 y H1 y corredores urbanos, los cuales contienen sus propias normas).

En terreno plano:



4) En terrenos con pendiente hacia barrancas

En las nuevas zonas de desarrollo, las vialidades se construirán paralelamente los cauces de las barrancas y será el límite del área urbanizable, por tanto no se permitirán las construcc