PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE AYALA

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS 2006 - 2012

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO SUSTENTABLE DE AYALA, MORELOS

INTRODUCCIÓN

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, es el resultado de las políticas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.
El programa esta estructurado en ocho capítulos: I. Bases Generales, expone los antecedentes y la delimitación del área de estudio; II Diagnóstico, detalla las principales características del municipio de Ayala, así como su situación actual; III Pronóstico, presenta las tendencias de crecimiento de la
población y la expansión urbana al año 2030; IV. Objetivos y Metas, se enuncian los objetivos y metas con una visión al año 2030; V Políticas, se abordan los
criterios del ordenamiento territorial, bajo los rubros de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente; VI. Propuesta de Ordenamiento Urbano Sustentable, plantea los usos de suelo y las normas complementarias, con respecto al ordenamiento territorial y de desarrollo urbano; VII Programación y Corresponsabilidad Sectorial, describe los proyectos estratégicos a corto mediano y largo plazo, el nivel de prioridad y la responsabilidad sectorial por órdenes de gobierno, del sector privado o social; VIII, Instrumentación, enuncia los instrumentos jurídicos de administración financieros y fiscales para las metas, proyectos, obras y acciones, así como los mecanismos de seguimiento y evaluación.

BASES GENERALES

ANTECEDENTES

La actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, fue aprobada por el cabildo del municipio de Ayala, en acta ordinaria No. 44, con fecha 21 de mayo de 2008. Con fecha 21 de agosto de 2009 se publicó la Convocatoria de participación Pública y de inicio del proyecto conforme a la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable.
El municipio de Ayala es el segundo de mayor extensión territorial del Estado de Morelos con una superficie de 360 Km2. Se localiza en la región Centro Oriente del Estado y forma parte de la Zona Metropolitana (ZM) de Cuautla.
De acuerdo con la nueva 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 Desarrollo Urbano Sustentable (LOTDUS) del Estado de Morelos, publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha 26 de agosto del 2009, se establece en sus artículos 12 y 32 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 de Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Centros de Población, Parciales y Sectoriales.
La participación ciudadana se llevo a cabo a través de dos foros de consulta pública, los cuales se realizaron el 18 de septiembre y el 2 de octubre de 2009, en el H. Ayuntamiento del municipio de Ayala.

AMBITO DE APLICACIÓN

El área de estudio se localiza en la región Centro Oriente del estado de Morelos, entre los paralelos al norte 18º 50' al Sur 18º 34' de latitud Norte; al Este
98º 50': al Oeste 99º 06' de Longitud Oeste: posee una extensión territorial de 360 km2 representando el 7.3% de la superficie del estado.
Ayala colinda al Norte con los municipios de Yautepec, Cuautla y Yecapixtla; al Este con los municipios de Yecapixtla, Temoac, Jonacatepec y Tepalcingo; al Sur con los municipios de Tepalcingo y Tlaquiltenango; Oeste con los municipios de Tlaquiltenango y Tlaltizapan.

PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO SUSTENTABLE

Estrategia General
El ordenamiento territorial del municipio de Ayala se concibe como un todo, considerando aspectos ambientales, sociales y económicos, tanto endógenos como exógenos; en consecuencia, la estrategia propuesta en este Programa, tiene como objetivo planear el territorio, para aprovechar e impulsar las ventajas competitivas que presenta el municipio.
La estrategia territorial, tiene como ejes rectores: 1) establecer las áreas de actuación para la preservación de los servicios ambientales, delimitando polígonos
susceptibles para ser decretados como Áreas Naturales Protegidas de orden municipal; 2) asignar las unidades de producción económica del sector agropecuario e industrial que se promoverán y destinaran programas y recursos económicos, en función de la aptitud territorial, lo que implica factores de vocación del suelo, contar con accesibilidad, infraestructura y equipamientos que cubran las condiciones necesarias para ser redituables y del interés de inversionistas; 3)impulsar el sector comercio y servicios, a través de la asignación de usos urbanos para estas actividades, como son los centros y corredores urbanos y de turismo; 4) promover el crecimiento y desarrollo urbano, en función de su aptitud y de la viabilidad sustentable del municipio, 5) establecer congruencia con los instrumentos de planeación de los tres ordenes de gobierno y 6) Detallar la normatividad del desarrollo urbano, para prevenir y mitigar efectos adversos por la realización de actividades económicas y crecimiento de los asentamientos humanos.
Asimismo, la estrategia del presente programa, propone en función del Medio Ambiente, Desarrollo Económico y Desarrollo urbano.

Normas generales
Estas se refieren a la Matriz de Compatibilidad de Uso de Suelo, Zonificación Primaria, Secundaria y normas complementarias del Desarrollo Urbano.

Zonificación Primaria
La zonificación primaria, correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, corresponde a 2918 Ha. (8.10 % de superficie total municipal) a suelo urbano; 867 Ha. (2.41%) a suelo urbanizable; y 32215 Ha. (89.49 %) a suelo no urbanizable o de conservación.

Zonificación Secundaria
La zonificación secundaria determina los usos de suelo específicos a cada predio. En el municipio de Ayala, se designaron 14 usos de suelo:
1) **Habitacional (H).** Son todas aquellas zonas habitacionales, predominantemente unifamiliar o plurifamiliar.
2) **Habitacional Mixto (HM).** Se asigna a zonas donde pueden combinarse distintos usos de suelo tales como: habitación, comercio, servicios, oficinas, equipamiento, talleres domésticos y microindustria con bajo consumo de agua y no contaminante.
3) **Centro de Barrio (CB).** Se refiere preferentemente al interior de los barrios, colonias y fraccionamientos donde se integran el comercio, servicios y equipamiento básico, escuelas primarias, mercado, centro de salud, etc.
4) **Industria (I).** Aplica a los equipamientos industriales y la ubicación de extracción de materiales no metálicos (minas).
5) **Industria y Servicios (IS).** Se asigna a las zonas previstas para la instalación de industrias no contaminantes y equipamientos complementarios que prestan servicio a la zona industrial, como bodegas, almacenes, centros de venta y transferencia, cuartos de maquinas, patios de maniobras, etc.
6) **Equipamiento (E).** Corresponde a todo tipo de equipamiento público de educación, cultura, salud, abasto, recreación y deporte.
7) **Turismo y Recreación (TR).** Se refiere a las áreas donde se pueden desarrollar actividades turísticas o recreativas, ya sea de carácter público o privado; como son balnearios, parques de entretenimiento, desarrollos de turismo sustentable, conventos, etc.
8) **Áreas Verdes (AV).** Son elementos con vegetación natural (pasto, árboles, plantas, etc.) que conforman parques o jardines públicos o privados.
9) **Áreas de Valor Ambiental (AVA).** Son elementos naturales que por sus características ecológicas y paisajísticas, deben ser preservadas, esta categoría se asigna a algunos ríos, barrancas, manantiales, cañadas y zonas arboladas.
10) **Conservación y Restauración Ecológica (CRE). Son aquellas áreas** sujetas de conservación y restauración de los recursos naturales existentes.
11) **Producción Rural y Agroindustrial (PRA), Temporal y Riego Se refiere a** áreas susceptibles de ser utilizadas para fines agropecuarios y agroindustriales; en suelo agrícola de temporal o de riego.
12) **Corredor de Usos Mixto (CUM) Tipo 1 y 2: Se refiere a áreas de uso** habitacional mezclado con oficinas, servicios financieros, establecimientos de productos y servicios básicos de proximidad (panaderías, tortillerías, vinaterías, tiendas de abarrotes, lavanderías, etc.), oficinas (consultorios, despachos), plazas de locales comerciales, parques y jardines, entre otros.
Para los corredores tipo 2, se podrá otorgar el uso de suelo para la instalación de gaseras y gasolineras, bajo las restricciones aplicables para estos equipamientos.
13) **Corredor Urbano Turístico (CUT). Se designa a una franja de predios con** usos compatibles y complementarios con actividades turísticas, culturales, recreativas y de descanso como son el establecimiento de comercios con venta de artesanías, restaurantes, hoteles, y centros de entretenimiento.
14) **Corredor de Usos de Equipamientos y Servicios (CUES): Son áreas de** uso compatible con establecimientos de productos y servicios, para vehículos, centros comerciales, mercados, alimentos con o sin bebidas alcohólicas, equipamientos religiosos, educativos, culturales, recreación y deportes, instalaciones para la procuración de justicia, asistenciales y para las comunicaciones, áreas verdes, hoteleria, paraderos, así como equipamientos de usos especiales como gasolineras, gaseras, entre otros.

En el siguiente cuadro, se presentan los usos de suelo de la zonificación secundaria, con la estimación en superficie y porcentaje que ocupan en el territorio municipal.

Zonificación Secundaria Usos de suelo del Municipio de Ayala			
Nomenclatura	Uso	Superficie (Ha)	%
Áreas Urbanizables			
H	Habitacional	1,647.00	4.58
HM	Habitacional Mixto	870.50	2.42
CB	Centro de Barrio	40.78	0.11
CUT	Corredor urbano de Turístico	48.92	0.13
CUM	Corredor de Usos Mixtos	217.11	0.60
CUES	Corredor Urbano de Equipamiento y Servicios	49.79	0.14
E	Equipamiento	84.90	0.23
AV	Area Verde	74.92	0.21
AVA	Áreas de Valor ambiental	984.72	2.73
TR	Turismo y Recreación	65.03	0.18
I	Industria	226.08	0.63
IS	Industria y Servicios	249.74	0.69
Áreas No Urbanizables			
PRA-R	Producción Rural Agroindustrial de Riego	9,788.39	27.18
PRA-T	Producción Rural Agroindustrial de Temporal	6,242.86	17.34
CRE	Conservación y restauración ecológica	15,094.13	41.93
Infraestructura vial		315.13	0.87
Total Municipal		36000	100.00

Fuente: Elaboración propia.

La nomenclatura de los usos de suelo, establecida para la zonificación secundaria, simplifica la clasificación de los usos de suelo permitidos, definiendo la densidad expresada superficie mínima de predio (lote tipo), el número de niveles permitido de las edificaciones y el porcentaje de área libre de urbanización que debe tener cada predio. Con esta información se puede obtener el porcentaje de Ocupación del Suelo (OS) y el porcentaje de Utilización del Suelo (US).
Lo anterior se expresa de forma sintetizada en el siguiente ejemplo:

$$\frac{\mathbf{HM2}}{\mathbf{2/30}}$$

Donde:

HM: Tipo de uso de suelo
2: Lote tipo de 200 m2, hasta un máximo de 31 viviendas por hectárea.
2: Número máximo de niveles que se permite construir.
30: Porcentaje (%) de área libre de urbanización

Por lo tanto, en aquellos predios que presenten esta nomenclatura, se permitirá: Uso habitacional mixto, con un lote tipo de 200 m2, es decir hasta 31 viviendas por Ha., con un máximo de 2 niveles de construcción, designando un 30 % de área libre de desplante respecto al total del predio.
Por lo tanto, en aquellos predios que presenten esta nomenclatura, se permitirá: Uso habitacional mixto, con un lote tipo de 200 m^2, es decir hasta 31 viviendas por Ha., con un máximo de 2 niveles de construcción, designando un 30 % de área libre de desplante respecto al total del predio.
En el siguiente cuadro se muestra la nomenclatura aplicable a este Programa, con su correspondiente porcentaje de OS y US.

Especificaciones de los Usos Urbanos						
Clave	Uso de suelo	Lote mínimo M2	No. de Niveles	% de Área libre	% OS	% US
HB 0.5-2/60	Habitacional de Baja Densidad	1,000	1	60	40	40
H 1-2/30	Habitacional	500	2	30	70	140
H 2-2/40	Habitacional	200	2	40	60	120
H 3-2/30	Habitacional	150	2	30	70	140
H 4-4/30	Habitacional	100	4	30	70	280
H 5-2/30	Habitacional	90	2	30	70	140
H 6 2/30	Habitacional	70	2	30	70	140
HM 2-2/30	Habitacional Mixto	200	2	30	70	140
HM 3-3/30	Habitacional Mixto	150	3	30	70	210
CB 4-2/20	Centro de Barrio	100	2	20	80	160
1CUM 5-3/25	Corredor de Usos Mixtos	90	3	25	75	225
2CUM 5-3/25	Corredor de Usos Mixtos	90	3	25	75	225
CUES 2-4/30	Corredor Equipamiento y Serv.	200	4	30	70	280
CUT 3-2/25	Corredor turístico	150	2	25	75	150
I 2/30	Industria	750	2	30	60	120
IS 2/30	Industria y Servicios	500	2	30	60	120
TR 2/60	Turismo y Recreación	1000	2	60	40	80
E 2/40	Equipamientos	500	2	40	60	120
PRA - T	Producción Rural Agroindustrial de Temporal	5000	1	95	5	5
PRA - R	Producción Rural Agroindustrial de Riego	1000	1	95	5	5

Fuente: Elaboración Propia.

Por otra parte, los usos de suelo compatibles, es decir aquellos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer, están determinados en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo.
NORMAS COMPLEMENTARIAS DE DESARROLLO URBANO
Las normas a las que se sujetarán los usos de suelo, según la zonificación y disposiciones expresas en este Programa aplican a todo el municipio; dichas normas, junto con la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo constituyen los lineamientos para otorgar la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción.

Norma 1. Densidad máxima de viviendas por Ha.
La nomenclatura propuesta especifica el número máximo de viviendas que se puede construir en una hectárea, esta condición se identifica a través de una clave en número decimal que se asigno después del tipo de uso de suelo (ejemplo H1) de la zonificación secundaria. Ver el siguiente cuadro:

Densidad máxima de viviendas por Ha.			
Nomenclatura	No de Viv/ Ha.	Densidad hab/ Ha.	Lote Tipo m^2
HR 0.5	10	42	1,000
H 1	15	63	500
H 2	31	130	200
H 4	61	256	100
H 5	77	323	90
H 6	95	399	70
HM 0.5	10	42	1,000
HM 2	31	130	200
HM 3	45	189	150
CB 4	61	256	100
CUM 5	77	323	90
CUES 2	31	130	200

Fuente: Elaboración Propia.

Para el cálculo del número de viviendas factibles se aplicará la siguiente relación:

$$\frac{\text{(Sup. del predio en Ha.) (Densidad Neta)}}{\text{4.2 (habitantes/Vivienda)}} = \textbf{No. de Viviendas}$$

Cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.

Norma 2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente:

$$COS = 1 - \%\text{ de área libre (expresado en decimales) /superficie total del predio}$$

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El CUS, es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$CUS = \text{(superficie de desplante x número de niveles permitidos) /superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio. La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las normas generales 3 y 4.

Para los casos de la Norma 3, tratándose de predios con pendiente descendente, este criterio se aplica a los espacios construidos para estacionamientos y locales no habitables.

Norma 3. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)
El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) corresponderá a un mínimo del 20 % de la superficie total del terreno.
El resto del área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la nomenclatura de zonificación secundaria, podrá pavimentarse con materiales permeables cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.
Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerar lo especificado en normas complementarias del documento extenso de este programa.
No se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que medie para ello una razón plenamente justificada de conformidad al dictamen que emita el área de ecología y medioambiente, del municipio de Ayala.
En los casos donde exista necesidad de incrementar el área libre por la presencia de árboles a conservar, se podrá ajustar el proyecto, respetando el CUS (Coeficiente de Utilización del Suelo). Lo anterior, previo dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, en el que se especifiquen claramente las alturas y áreas libres autorizadas.

Norma 4. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables
No se podrá modificar la topografía en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural del terreno, como cañadas, arroyos o cauces naturales. El aprovechamiento de los terrenos y las obras que se realicen en los mismos buscarán la mínima afectación de la topografía, evitando construir plataformas o terrazas que requieran muros de contención que afecten el drenaje pluvial de las áreas privadas o comunes colindantes.
A) En pendiente descendente en relación con la ubicación de la banqueta:
El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 50%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m. de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m. sólo cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.
La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10 % y con materiales permeables.
Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcción del municipio, en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.
B) En pendiente ascendente en relación con la ubicación de la banqueta:
El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno, a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar el 25 % de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueta sin superar la altura de 3.50 m. de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

Norma 5. Construcción de vivienda económica
Se permitirá la construcción de conjuntos habitacionales para vivienda económica, en zonas con uso de suelo H2 o de mayor densidad, que cumpla con los siguientes requisitos.
Solo podrán ser aprobados aquellos conjuntos que se ubiquen en zonas urbanas consolidadas, con una densidad igual o mayor a H2, que corresponde a una densidad de 31 viviendas por Ha.
Conjuntos no mayores a 48 viviendas.
Ubicarse en un radio mayor de 300 m, respecto a otro conjunto habitacional de vivienda económica.
Podrán coexistir en un radio de 300 metros a la redonda (determinado a partir de un centro geométrico), hasta tres conjuntos de vivienda económica de máximo 16 viviendas, que se ubiquen en predios diferentes.
Los conjuntos podrán ser de vivienda horizontal, vertical o una mezcla de ambos, con un desplante de 4 departamentos y hasta 4 niveles como máximo, generando torres de 16 departamentos, hasta un conjunto de 48 viviendas.
Vivienda con una superficie de mínima 45 m^2 de construcción
Desarrollos sujetos a un Dictamen de Impacto urbano, Ambiental y de Riesgos.
Incluir conceptos de sustentabilidad en las viviendas.
El Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS) máximo permitido será de 0.50
El Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.00, dejando como Coeficiente de Absorción de Suelo (CAS) el 0.40 por ciento.
Vivienda con un costo menor a los $ 300,000.00 pesos o el equivalente a 184 salarios mínimos semanales.
La población beneficiada será aquella que se ubique en un rango de percepción de hasta 4 salarios mínimos al día.
Vivienda adquirida mayoritariamente por la población local.
Proyectos inscritos y validados por el Instituto de Vivienda de Morelos (INVIMOR) dirigidos a grupos sociales de escasos recursos de la población local.
Todas aquellas propuestas que cumplan con los requisitos señalados con anterioridad, podrán ser aprobados como conjuntos de **"Vivienda Local Urbana"** y obtendrán el beneficio de una densidad habitacional H8, que corresponde a 190 viviendas por Ha.

Norma 6. Área construible en zonificación denominada Turismo y Recreación (TR)
En el uso de suelo denominado, Turismo y Recreación (TR), se permitirán los usos contemplados en la matriz de compatibilidad de usos del suelo, previo dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala.
Se permitirá cubrir hasta un 40 % de superficie de desplante; mientras que el área libre de construcción deberá ser de 60 % de la superficie del predio.

Norma 7. Área construible en zonificación denominada Producción Rural Agroindustrial (PRA) de Temporal (T) y de Riego (R).
En esta zonificación, se permitirá únicamente la instalación los usos permitidos en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo, previo dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala.

Norma 8. Alturas de edificación
La altura total de las edificaciones será de acuerdo a la establecida en la zonificación, considerándose a partir del nivel medio de banqueta.
En forma complementaria, en todos los casos deberán observarse las siguientes disposiciones:
a. Ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que 1.5 veces del ancho de la calle que le da acceso cuando ésta sea de 10 metros o más y cuando el ancho de la vialidad de acceso sea menor de 10 metros, la altura máxima en la calle será igual al ancho de dicha vialidad. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará a 5.00 m. hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.
En el caso de que la altura obtenida del número de niveles permitidos por la zonificación, sea mayor a 1.5 veces el ancho de la calle medida entre alineamientos opuestos, la edificación deberá remeterse la distancia necesaria para que la altura cumpla con la siguiente relación:
Altura = 1.5 x (separación entre alineamientos opuestos+remetimiento+1.50 m)
La superficie de remetimiento podrá cuantificarse como parte del área libre (ver normas 2 y 3).
b. La altura máxima de entrepiso para uso habitacional será de 3.75 m. de piso terminado a piso terminado y hasta de 4.50 m. para otros usos. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcción del municipio de Ayala. Para el caso de locales comerciales, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y cumpla con la zonificación establecida, así como con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y el Reglamento de Construcción municipal.

Norma 9. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser proyectos de instalación de jardines en azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas de televisión, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las áreas de conservación patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del INAH y de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, para tal fin.
La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda, Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, así como respetar lo establecido en la Norma 34.
Los pretiles en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.
Los patios de servicio, de maniobras, antenas de televisión, tendederos, calentadores o calderas, depósitos de basura y los tanques de agua, combustible o cualquier sustancia; no podrán quedar visibles desde ningún punto del exterior del predio o en su caso deberán complementarse con elementos verdes que eviten el impacto visual.

Norma 10. Fusión de predios
Se establece cuando dos o más predios se fusionan; por lo que en tal caso, si no tienen el mismo uso de suelo, se le asignará el del predio que tenga mayor superficie.

Norma 11. Subdivisión de predios
La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios, será de acuerdo con el lote tipo establecido en la nomenclatura y por esta norma.
En el caso de los corredores urbanos, si un predio es subdividido, únicamente el que tenga frente al corredor mantendrá el uso. Por tal motivo los otros predios que no tengan frente al corredor, se les asignará el uso que tenga establecido el predio colindante más próximo y que comprenda el mayor perímetro del predio dividido.
Para los casos del Suelo Áreas de Valor Ambiental (AVA), Rescate ecológico, (RE) y Conservación y Rescate Ecológico, no se permite la subdivisión de predios.
Para lo demás usos de suelo, la superficie, frente mínimo y de predio se establece en el siguiente cuadro.

División de predios			
Clave de nomenclatura	Descripción	Superficie mínima de predio (lote) m^2	Frente mínimo m^2
HR 0.5	Habitacional Rural de Baja Densidad	1,000	20
H 1	Habitacional	500	12
H 2	Habitacional	200	8
H 4	Habitacional	100	8
H 5	Habitacional	90	8
H 6	Habitacional	70	8
HM 0.5	Habitacional Mixto	1,000	10
HM 2	Habitacional Mixto.	200	8
HM 3	Habitacional Mixto	150	7
CB 4	Centro de Barrio.	100	8
CUM 5	Corredor de Uso Mixto	90	8
CUES 2	Corredor de Usos de Equipamiento y Servicios	200	8
I	Industria	750	15
IS	Industria y Servicios	500	12
TR	Turismo y Recreación	1000	20
E	Equipamiento	500	12
EA	Espacios Abiertos	1000	20
PRA - T	Producción Rural y Agroindustrial de Temporal	5,000	50
PRA - R	Producción Rural y Agroindustrial de Riego	10,000	50

Fuente: Elaboración Propia.

Norma 12. Usos no especificados
Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones son las que se indican en la Matriz de Compatibilidad de Usos del Suelo del presente Programa. Cualquier uso no especificado, se sujetará a un dictamen de homologación por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala.
Asimismo, en caso de no haber lineamientos (normas) específicos en aspectos relacionados con la asignación de usos de suelo, será competencia de las autoridades municipales, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, emitir resolución mediante dictamen.

Norma 13. Predios con zonificaciones Equipamiento (E), Industria (I), Industria y Servicios (IS).
Las especificaciones de restricción, altura y el porcentaje de área libre mínima permitidos en estas zonificaciones se determina de acuerdo con los criterios establecidos en el documento extenso.

Norma 14. Estudios Especiales
Los estudios especiales aplicables para este Programa son:
Estudios de Desarrollo Urbano
Impacto y Riesgo Ambiental.
Protección Civil.
Integración Vial.
Impacto Visual.
Impacto Urbano.
En el documento extenso de este programa se especifican los proyectos y obras que deberán sujetarse a cada estudio.
En caso que cualquiera de los estudios arriba mencionados muestre resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen, compensen o eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante.
Adicionalmente deberán presentar Dictamen Aprobatorio de Factibilidad, emitido por la Administración de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Ayala.
Los Dictámenes que se hayan expedido anteriormente a la publicación del presente Programa tendrán una a validez temporal de máximo un año con respecto a su fecha de expedición. Los dictámenes que se elaboren de acuerdo a esta norma deberán ser concentrados en a Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, quien emitirá la licencia correspondiente o su negación.

Norma 15. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H)
Los locales comerciales ubicados en zonas con uso del suelo Habitacional (H) establecidos con anterioridad a este Programa, podrán cambiar de giro de acuerdo con los permitidos en la zonificación Habitacional con Comercio u Oficina en Planta Baja.
Adicionalmente deben cumplir con la normatividad aplicable por el Reglamento de Construcción, del municipio de Ayala, así como con el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales correspondiente.
Para instrumentar esta norma se deberá elaborar un Dictamen de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos por parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala.

Norma 16. Ampliación de construcciones existentes
Los predios con autorizaciones vigentes de uso del suelo podrán continuar funcionando con el uso que se les haya asignado, aún cuando no estén permitidos por el presente Programa.
Para las edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia del Programa, y que no cumplan con el área libre o la altura señalada por la zonificación vigente, se podrá autorizar la ampliación de construcción siempre y cuando no rebase el coeficiente de utilización y/o la altura, y cumpla con la zonificación establecida, así como con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y el Reglamento de Construcción municipal.

Norma 17. Usos del suelo comercial y de servicios dentro de los Conjuntos Habitacionales
En vivienda bajo régimen de condominio, se podrá solicitar el cambio de uso del suelo para comercio o servicios, siempre y cuando se proponga el uso en planta baja, no ocupe más del 30% de la superficie construida y no supere los 30 m^2 de superficie, no invada áreas comunes y no ponga en riesgo la seguridad estructural del inmueble.
Adicionalmente, todo cambio de uso de suelo en los conjuntos habitacionales, deberá apegarse a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano, Ley de Condominio, Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales y el Reglamento de Construcción.

Norma 18. Barranca
Para efectos de esta norma, la barranca inicia en el punto en que sus laderas se inclinan hacia el lecho en 5% ó más, cuando la pendiente media natural del terreno circundante no exceda del 15%, medida en un tramo de longitud mínima de 200 m cuando la inclinación natural del terreno sea hacia la hondonada. Las demás especificaciones deberán consultarse en el documento extenso de este programa.
En las barrancas definidas en los términos de esta norma que se encuentren con zonificación AVA (Área de Valor Ambiental), toda actividad y manejo que en ellas se proponga desarrollar requerirá cumplir con lo indicado en la Ley vigente.
En el cauce y hasta la mitad de la longitud de cada ladera solamente se permitirán actividades de saneamiento y restauración. Cualquier otra actividad o construcción se considera prohibida.
En la mitad superior de las laderas solo se permitirán actividades de bajo impacto ambiental como proyectos de restauración, ecoturismo, educación ambiental y de manejo hidráulico para servicios públicos, previa Evaluación de Impacto y Riesgo Ambiental.
En la franja del terreno circundante de protección a las laderas que no exceda del 15% de pendiente, en un tramo de longitud mínima de 50 m de ancho, se considera una zona de protección tanto para la barranca como para la población.
Cuando así lo establezca el Programa, las áreas dentro de las barrancas que se encuentren ocupadas por asentamientos humanos, se sujetarán a la elaboración de estudios específicos, en los términos de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y otras regulaciones aplicables, los que deberán estar encaminados a minimizar los impactos ambientales negativos y a reducir las condiciones de riesgo, restaurar y conservar las barrancas.
Para los predios que limitan con barrancas se requiere solicitar a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Vivienda Obras y Servicios Públicos Municipales de Ayala, la delimitación de la zona, con el fin de determinar el área susceptible a desarrollar, para lo cual el propietario o interesado deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles, así como construcciones que se encuentren en el predio.

Norma 19. Zonas federales y derechos de vía
Las Zonas Federales y Derechos de Vía deberán mantenerse totalmente libres de construcción. En el caso de escurrimientos de agua e instalaciones especiales definidas por los organismos correspondientes, quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento, la Ley General de Vías de Comunicación, las Normas de Comisión Federal de Electricidad y demás ordenamientos en la materia.
No se dará ningún tipo de autorización a los predios que pretendan construir en Zonas Federales y no cuenten con dictámenes de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), Comisión Federal de Electricidad (CFE), y la Secretaría de comunicaciones y Transportes (SCT), según corresponda.
En las líneas de alta tensión se podrán utilizar como viialidades u otros usos o destinos que preferentemente no impliquen estancia prolongada de las personas. Los proyectos definitivos deberán ser aprobados por las instancias correspondientes.

Norma 20. Características de las vías públicas
Para las carreteras estatales, el derecho de vía es de 40 metros, en carreteras federales es determinado por la Secretaria de Comunicaciones y Transportes (1). Asimismo los propietarios de predios con frente a autopistas, carreteras federales o estatales deberán respetar un área libre de construcción al frente de su predio que se constituirá en "franja de amortiguamiento", en donde se podrán autorizar usos tales como áreas verdes, estacionamientos, huertos, viveros, que no requieran de elementos constructivos, respetando 25 metros en autopistas y 5 metros para carreteras federales o estatales.
Las vialidades primarias tendrán un mínimo de 18 metros y deberán contar con banquetas de 2.0 metros de ancho con una circulación peatonal de 1.20 metros y una franja jardinada (opcional) de setos de 0.80 metros que permita separar la circulación peatonal de la vehicular. Además de dos arroyos de circulación de 6.5 metros cada uno (ambos sentidos) y un camellón central de 1.00 metros de ancho.
Para las vialidades secundarias la sección deberá de ser mínimo de 12 metros y las banquetas de 1.50 metros de ancho con circulación peatonal mínima de 0.90 metros y una franja jardinada de 0.60 metros y arroyos de circulación de 9.0 metros de ancho para dos carriles de circulación y uno para estacionamiento momentáneo.
Los predios colindantes con las vías primarias y secundarias del presente Programa, quedarán sujetos a restricción de todo tipo de construcción fuera del alineamiento. Estas restricciones no podrán considerarse como parte del área libre de construcción.
En cuanto a las vial