

PERIODICO OFICIAL

“TIERRA Y LIBERTAD”

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS

Las Leyes y Decretos son obligatorios, por su publicación en este Periódico
Director: Lic. Sergio Alvarez Mata

El Periódico Oficial “Tierra y Libertad” es elaborado en los Talleres de Impresión del Patronato para la Readaptación y la reincorporación Social por el Empleo y la Industria Penitenciaria del Estado de Morelos.	Cuernavaca, Mor., a 03 de Octubre de 2008	6a. época	4648
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------	-----------	------

SUMARIO

GOBIERNO DEL ESTADO

PODER EJECUTIVO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS

Acuerdo para la publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo–Tetecalita.

.....Pág. 1

Acuerdo para la publicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos.

.....Pág. 2

Programa parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo–Tetecalita, municipio de Emiliano Zapata.

.....Pág. 4

Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec.

.....Pág. 25

Al margen izquierdo un sello con el Escudo del Estado de Morelos que dice: “Tierra y libertad”.- La tierra volverá a quienes la trabajan con sus manos.- Gobierno del Estado de Morelos.- 2006-2012.

MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 70 FRACCIONES XXVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 8 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE MORELOS; 36 DE LA LEY ESTATAL DE PLANEACIÓN; 8 FRACCIÓN XVIII Y 39 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE MORELOS, Y

CONSIDERANDO

Que el marco jurídico constitucional y reglamentario en materia de desarrollo urbano, económico y social establece que la planeación del desarrollo y la ordenación del territorio nacional se llevarán a cabo con base en los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo y los que de éstos se deriven.

Los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano son instrumentos legales mediante los que se prevé en la esfera administrativa, la exacta observancia de la Ley de Planeación.

El Programa de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata, Morelos, publicado el veintisiete de julio del año dos mil cinco, no corresponde a la problemática observada en áreas específicas del territorio municipal.

El municipio de Emiliano Zapata requiere para ordenar su crecimiento urbano actual y planear su desarrollo futuro, de instrumentos normativos que permitan regular los usos del suelo, así como las áreas urbanizadas sin planeación, construir las obras públicas que se requieren y orientar la inversión privada y social.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos prevé en el artículo 30, dentro del Sistema de Planeación Urbana, los distintos niveles de planeación mediante los cuales se establecerán las políticas y estrategias de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de centros de población.

Que con fecha seis de mayo del año dos mil ocho, en cumplimiento de las disposiciones normativas establecidas en el artículo 39 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitió el Dictamen Técnico de Congruencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita.

Que para asegurar la participación ciudadana en el proceso de formulación del Programa Parcial de Desarrollo urbano de Tepetzingo-Tetecalita y en cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; con fechas once de julio, tres y cuatro de diciembre de dos mil siete, se publicaron en los diarios "Diario de Morelos", "La Unión de Morelos" y "El Regional del Sur", el aviso de inicio del proceso de planeación y la convocatoria a los foros de consulta pública, respectivamente.

Que con fecha veintiuno de mayo del año dos mil ocho, el Honorable Cabildo del Municipio de Emiliano Zapata, conforme a las disposiciones legales aplicables, en sesión ordinaria de Cabildo, aprobó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita.

Por lo anteriormente expuesto y en función de la congruencia con el marco normativo que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano vigente al momento de concluir la formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita; tengo a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO PARA LA PUBLICACIÓN DEL
PROGRAMA PARCIAL
DE DESARROLLO URBANO DE TEPETZINGO -
TETECALITA**

ARTÍCULO PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, se acuerda publicar la versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo - Tetecalita, en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad. Asimismo el Municipio de Emiliano Zapata editará el Programa Parcial para su difusión y lo mantendrá en consulta permanente.

ARTÍCULO SEGUNDO. Una vez publicada la versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo - Tetecalita, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que por su conducto, se realice el trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, de la versión completa del Programa Parcial y demás documentos derivados de la misma que así se requieran.

ARTÍCULO TERCERO. Para efectos de la difusión y consulta del Programa Parcial, se encontrará a disposición del público en general, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, en la sección correspondiente; en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado y en la Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Emiliano Zapata.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones normativas que se opongan o contravengan al presente Acuerdo.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los veinticinco días de septiembre de dos mil ocho.

**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO
SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. SERGIO ALVAREZ MATA
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y
OBRAS PÚBLICAS
C. FRANCISCO TOMÁS RODRÍGUEZ MONTERO
RÚBRICAS.**

Al margen izquierdo un sello con el Escudo del Estado de Morelos que dice: "Tierra y libertad".- La tierra volverá a quienes la trabajan con sus manos.- Gobierno del Estado de Morelos.- 2006-2012.

**MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO,
GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO
LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN
EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME
CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 70 FRACCIONES
XXVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 8 Y
9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE
MORELOS; 36 DE LA LEY ESTATAL DE
PLANEACIÓN; 8 FRACCIÓN XVIII Y 39 FRACCIÓN
VIII DE LA LEY DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y ASENTAMIENTOS HUMANOS
DEL ESTADO DE MORELOS, Y
CONSIDERANDO**

El marco jurídico constitucional y reglamentario en materia de desarrollo urbano, económico y social establece que la planeación del desarrollo y la ordenación del territorio nacional se llevarán a cabo con base en los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo y los que de éstos se deriven.

Los Planes y los Programas de Desarrollo Urbano son instrumentos legales mediante los que se prevé en la esfera administrativa, la exacta observancia de la Ley de Planeación.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos, publicado el 13 de septiembre del año dos mil seis, no corresponde a la problemática urbana del municipio.

El municipio de Xochitepec requiere para ordenar su crecimiento urbano actual y planear su desarrollo futuro, de instrumentos normativos que permitan regular los usos del suelo, regular integralmente las áreas urbanizadas sin planeación, construir las obras públicas que se requieren y orientar la inversión privada y social.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos prevé en el artículo 30, dentro del Sistema de Planeación Urbana, los distintos niveles de planeación mediante los cuales se establecerán las políticas y estrategias de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano de centros de población.

Con fecha 13 de agosto del año dos mil ocho, en cumplimiento de las disposiciones normativas establecidas en el artículo 39, fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitió el Dictamen Técnico de Congruencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec.

Para asegurar la participación ciudadana en el proceso de formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos y en cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 39 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; con fecha diez de diciembre de dos mil siete, se publicó en el diario "Sol de Cuernavaca", el aviso de inicio del proceso de planeación y con fecha veintidós de enero del dos mil ocho, se convocó mediante oficio a los foros de consulta pública.

Con fecha 20 de agosto del año dos mil ocho, el Honorable Cabildo del Municipio de Xochitepec, conforme a las disposiciones legales aplicables, en sesión ordinaria de Cabildo, aprobó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos.

Por lo anteriormente expuesto y en función de la congruencia con el marco normativo que establece el Programa Estatal de Desarrollo Urbano vigente al momento de concluir la formulación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos; tengo a bien expedir el siguiente:

**ACUERDO PARA LA PUBLICACIÓN DEL
PROGRAMA MUNICIPAL
DE DESARROLLO URBANO DE XOCHITEPEC,
MORELOS**

ARTÍCULO PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, se acuerda publicar la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos, en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" y en dos diarios de mayor circulación en la Entidad. Asimismo el Municipio de Xochitepec editará el Programa para su difusión y lo mantendrá en consulta permanente.

ARTÍCULO SEGUNDO. Una vez publicada la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que por su conducto, se realice el trámite de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, de la versión completa del Programa y demás documentos derivados de la misma que así se requieran.

ARTÍCULO TERCERO. Para efectos de la difusión y consulta del Programa, se encontrará a disposición del público en general, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Morelos, en la sección correspondiente; en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado y en la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de Xochitepec.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad", órgano de difusión del Gobierno del Estado de Morelos.

SEGUNDO. Se abroga el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, Morelos, publicado el 13 de septiembre del año dos mil siete, así como todas aquellas disposiciones que se opongan o contravengan al presente.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la ciudad de Cuernavaca, Morelos, a los veinticinco días de septiembre de dos mil ocho.

**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO
SECRETARIO DE GOBIERNO
LIC. SERGIO ALVAREZ MATA
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y
OBRAS PÚBLICAS
C. FRANCISCO TOMÁS RODRÍGUEZ MONTERO
RÚBRICAS.**

Al margen izquierdo un sello con el Escudo del Estado de Morelos que dice: "Tierra y libertad".- La tierra volverá a quienes la trabajan con sus manos.- Gobierno del Estado de Morelos.- 2006-2012.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE TEPETZINGO – TETECALITA,
MUNICIPIO DE EMILIANO ZAPATA
PRESENTACIÓN

El Municipio de Emiliano Zapata se ve fuertemente impactado por el crecimiento de la Zona Metropolitana de Cuernavaca y de la misma Zona Metropolitana del Distrito Federal; por otro lado, posee un valioso patrimonio natural, del cual destacan el Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro y el Arroyo de Las Fuentes; en previsión de los impactos negativos que tal interacción pudiera generar, en el marco del Plan Municipal de Desarrollo de Emiliano Zapata 2006 - 2009, la actual administración municipal revisó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente y dado su nivel de generalidad, determinó la conveniencia de realizar dos Programas Parciales de Desarrollo Urbano, para que ayuden a conducir estos impactos y a la regeneración, mejoramiento y aprovechamiento de sus valores naturales y culturales.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano son el del Centro Urbano Metropolitano y el de los poblados de Tepetzingo y Tetecalita, los que, al unirse, cubren tanto la cuenca del Arroyo de las Fuentes como el Sistema de Manantiales del Chihuahuita - El Salto - El Zapote y la Sierra Monte Negro.

El ámbito de estudio territorial propuesto se localiza al sur del Municipio de Emiliano Zapata, cubriendo una superficie aproximada de 1 mil 191 has., y limita al oriente con el Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro, al sur con el Municipio de Tlaltizapán, al poniente con el Municipio de Xochitepec y al norte con el camino de cuota de acceso a la Fabrica de Cementos Moctezuma.

I.- ANTECEDENTES

I.1 INTRODUCCIÓN

La expansión de la mancha urbana de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México ha absorbido la mayor parte de las tierras aptas para el desarrollo urbano del Valle de México, lo que ha provocado el crecimiento de las manchas urbanas de las ciudades capitales vecinas, como Toluca, Puebla, Tlaxcala, Pachuca, Querétaro y la misma Cuernavaca, pasando a ser las metrópolis vecinas que junto con el Distrito Federal conforman la Región Megalopolitana del Centro del País.

El crecimiento de la ciudad de Cuernavaca tiene igual comportamiento y las tierras aptas para el desarrollo urbano de su propio Municipio y de Jiutepec, prácticamente se han acabado, teniendo como resultado el crecimiento de las manchas urbanas de las cabeceras municipales vecinas, como Temixco, Xochitepec y el mismo Emiliano Zapata. Ante esta situación, la escasez de agua, la aglomeración urbana, el no contar con tierra barata y en algunas zonas no contar con tierra, ha provocado también que cada vez a mayor distancia de la capital estatal se construyan la vivienda y el equipamiento regional.

Como consecuencia de esta situación, se han desarrollado importantes proyectos al sur de Cuernavaca, como son la Central de Abasto, el Hospital Regional del ISSSTE, la Ciudad de la Confección, la Universidad Tecnológica Emiliano Zapata, el Centro Acuático de Alto Rendimiento y Cementos Moctezuma en el poblado de Tepetzingo, del Municipio de Emiliano Zapata; el CERESO en el poblado de Atlacholoaya, el Centro de Convenciones del Estado de Morelos, en el Municipio de Xochitepec; la Universidad del Valle de México, el Campus del Tecnológico de Monterrey, el edificio de Seguridad Pública del Estado de Morelos y muy pronto el Aeropuerto Internacional, en el Municipio de Temixco; así como un campo de golf y numerosos fraccionamientos y unidades habitacionales, tanto residenciales como de interés social.

I.2.- BASES JURÍDICAS

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita, forma parte del sistema de planeación de los asentamientos humanos de la entidad, conforme a lo establecido en el Artículo 30 Fracciones I, II, III, IV,V,VI de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

I.3.- CONGRUENCIA CON LOS NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Como Programa Parcial de Desarrollo Urbano, su condicionante principal es el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata vigente, asimismo, retoma todos aquellos Planes y Programas que están señalados como condicionantes en el citado Programa Municipal; sin embargo, dado que dichos Planes y Programas han sido actualizados, se incorporan sus principales conceptos.

1.4.- DELIMITACION DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área definida para el ámbito de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tepetzingo-Tetecalita corresponde a la zona sur, identificada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente como de Poblados Tradicionales, y abarca las Unidades Territoriales de Tepetzingo y Tetecalita con una superficie total de 1 mil 191 has.; abarca desde la Cementera Moctezuma hasta el límite municipal con Xochitepec y Tlaltizapán, excluyendo el Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro.

La poligonal inicia en el cruce en el que concurren la carretera que viene del Aeropuerto y se prolonga hacia Cementos Moctezuma, en la parte norte; se une a la poligonal del Área Natural Protegida Sierra Monte Negro que rodea a Cementos Moctezuma y su banco de material, baja por el oriente hacia el sur por toda la colindancia del polígono del Área Natural Protegida, hasta el límite municipal con Tlaltizapán; se continúa hacia el poniente por todo el límite municipal de Tlaltizapán y se une al límite municipal con Xochitepec; ya en el poniente sube hacia el norte por todo el límite municipal con Xochitepec hasta entroncar con la carretera que va al Aeropuerto, y se continúa hacia la derecha hasta entroncar con el cruce de la vía y la carretera a Acatlipa con lo que se cierra la poligonal.

1.5. DIAGNÓSTICO URBANO

1.5.1.- ÁMBITO SUBREGIONAL

REGION CENTRO PONIENTE DEL ESTADO

Como se señala en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente y de acuerdo al Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, el Municipio de Emiliano Zapata se integra dentro de la Región Centro Poniente del Estado de Morelos, junto con los Municipios de Cuernavaca, Jiutepec, Temixco, Xochitepec, Huitzilac y Tepoztlán.

Esta región cubre una superficie de 931.67 kilómetros cuadrados; para el 2000, según el XII Censo General de Población y Vivienda del INEGI, la Región Centro Poniente contaba con 753 mil 510 habitantes, lo que representa una densidad de población de 809 habitantes por kilómetro cuadrado y una tasa de crecimiento para el período 1990-2000 de 3.23% superior al promedio estatal que para el mismo período fue de 2.69%. Cabe destacar que el Municipio de Emiliano Zapata presenta para este mismo período la mayor tasa de la zona y del estado, con el 5.58%.

Para el II Censo del 2005, la citada Región Centro Poniente concentró una población total de 802 mil 371 habitantes, lo que representó el 49.75% de la población total estatal, presentando una tasa de crecimiento 2000-2005 de 1.26%, superior al 0.73% presentado en promedio a nivel estatal. Por lo que respecta a la densidad, ésta subió a 861 habitantes por Km².

ZONA CONURBADA INTERMUNICIPAL DE CUERNAVACA

Como es conocido, los cuatro primeros Municipios mencionados de la Región Centro Poniente integran junto con Emiliano Zapata la Zona Conurbada oficial de Cuernavaca; ésta Zona Conurbada representó en 2005, el 93.6% de la Zona Centro Poniente, con una población total de 751 mil 411 habitantes; el Municipio de Emiliano Zapata alcanzó igual que en el año 2000, la mayor tasa de crecimiento con el 3.69%, superior al promedio estatal que fue de 0.73%; la incorporación del Municipio de Emiliano Zapata a la mancha urbana de la Zona Conurbada se describe ampliamente en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata vigente. Cuadro 2 Anexo Estadístico

ÁMBITO MUNICIPAL

En el ámbito municipal, el PMDU identificó cinco Unidades Territoriales: Emiliano Zapata, Tres de Mayo, Tezoyuca, Tepetzingo y Tetecalita, de las que sólo se involucran en este estudio, a las dos que integran la zona de Poblados Tradicionales:

Unidad Territorial Tepetzingo.- Conformada por la localidad de Tepetzingo. Al hacer una ubicación más precisa, el asentamiento la Palma, que en el PMDU vigente se ubicó en Tepetzingo, se incorpora a la Unidad Territorial de Tezoyuca.

Unidad Territorial Tetecalita.- Conformada por la localidad de Tetecalita y los asentamientos: La Soledad, Rancho los Corceles, La Chiripada, Loma Bonita (las Quintas), Campo la Leona, Rancho Chicón, Ejido la Bota, Loma los Olivos, Rancho la Mezquitera.

1.5.2.- MEDIO FÍSICO NATURAL

Regionalización Ecológica

De acuerdo al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Municipal de (POET) de Emiliano Zapata (en proceso de Autorización, Publicación y Registro), "la regionalización ecológica es un proceso de división jerárquica de un área de estudio, con base en criterios ambientales, particularmente de carácter físico (fisiografía, orografía, hidrología, clima, suelos y vegetación), la cual tiene por objetivo identificar el territorio en unidades de relieve que puedan ser factibles de representación cartográfica."

Partiendo de la descripción anterior, se identifican dos tipos de geomorfologías:

La geomorfología del Paisaje: En la parte sur-oriental del área de estudio se presenta una parte de ladera denudatoria de geometría convexa tanto en perfil como en planta, sumamente resistente a la remoción; es de estrato grueso a masivo. Tiene suelo de rendzina de textura fina que sustenta selva baja caducifolia. En la parte sur poniente y centro, llanura aluvial dilatada formada por el aporte de varios ríos o fuente de alimentación superficial; y una pequeña parte en la zona nororiental, de ladera inferior constituida por lutitas y areniscas modeladas por el corte de la disección profusa. Este tipo de ladera abarca gran parte de la zona de extracción de Cementos Moctezuma. Mapa 3POET

La geomorfología del Sistema Terrestre: Se identifica en gran parte del territorio municipal y principalmente en dos grandes áreas dentro del área de estudio:

Por un lado, una cadena montañosa, plegada de rocas calcáreas, lutitas, areniscas y conglomeradas, con suelos de rendzina y vegetación de selva baja caducifolia y secundaria que corresponde a la Sierra de Monte Negro, que en su parte suroriental presenta quebradas o valles de ladera de montañas, cuyo lecho es rocoso o con materiales de calibre grueso, muy heterogéneos en textura. Esta cadena montañosa que abarca toda la parte oriental de Zapata, tiene una superficie total de 1 mil 773.96 has, de las cuales 1 mil 109.93 has. se ubican en colindancia con el área de estudio, es decir, el 62.57%

Cabe destacar que gran parte de esta cadena montañosa no entra en el área de estudio ya que en su mayoría corresponde al Área Natural Protegida, y el límite de nuestra área de estudio es el límite del área de amortiguamiento de la poligonal de la citada Área Natural Protegida; sin embargo, por la gran importancia que ésta área tiene en el Municipio, se incorpora todo el análisis realizado en el POET.

Por otro lado, se identifica una llanura sedimentaria acumulativa, que corresponde al resto de la superficie del área de estudio, más de 1 mil has.

1.5.3.- MEDIO FÍSICO CULTURAL

Tradiciones y costumbres: En Emiliano Zapata se celebra el 2 de febrero día de la Candelaria, el 3 de Mayo, el 5 de Mayo, el 20 de Noviembre; el 4 de Octubre se celebra la fiesta del patrono San Francisco de Asís; en Tepetzingo la celebración del día de Santa Cecilia del 16 al 20 de noviembre; el día 12 de diciembre se festeja la virgen de Guadalupe en todas las localidades

1.5.4.- MEDIO FÍSICO TRANSFORMADO

a).- SISTEMA DE CIUDADES

El PMDU vigente señala que la mayor parte de los asentamientos humanos se localizan en las localidades de Emiliano Zapata, Tres de Mayo y Tezoyuca, siendo la cabecera municipal la localidad de mayor nivel en el Sistema Estatal de Ciudades con el rango de Nivel Intermedio y las otras dos quedan como subsidiarias de primer o segundo orden atendiendo sólo a la población dentro del radio de influencia. Las localidades rurales de Tepetzingo y Tetecalita, por su población y rol, quedaron contempladas con categoría de Servicios Básicos en el caso de Tetecalita y de Centro de Barrio para Tepetzingo.

b).- SUELO

Suelo Urbano

Desde el PMDU de Emiliano Zapata formulado en el año de 2003 se destaca el hecho de considerar la situación del régimen de tenencia de la tierra predominante en los ejidos de Emiliano Zapata (oficialmente reconocido como San Francisco Zacualpan), Tezoyuca y Tepetzingo, ya que tal situación condicionará la instrumentación de acciones en materia de incorporación de suelo social al desarrollo urbano, con apego a la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

Cabe hacer la observación de que el PMDU vigente elaborado en el 2005, para definir las manchas urbanas y sus tendencias de crecimiento, tomó de base o referencia, el vuelo aéreo del INEGI de 1995, único disponible en su momento, y este Programa Parcial de Desarrollo Urbano se está analizando en base a la ortofoto del Gobierno del Estado del 2005, complementado y enriquecido con trabajo de campo. En ese sentido, las pequeñas diferencias que se presentan en la superficie urbana, obedecen a la mayor precisión del análisis.

La mancha urbana que se destaca en el área de estudio corresponde a los poblados de Tepetzingo y Tetecalita, así como a la zona que se está consolidando entre ambas localidades; y a la que corresponde a los asentamientos que están en el área de estudio cerca de Tetecalita, que aunque pequeños, aislados y totalmente desincorporados de la mancha urbana continua, al sumarse, forman una superficie que asciende a 176 has., de las cuales, el 36.06% corresponde a Tepetzingo, el 47.34% a Tetecalita, el 5.3% al área entre Tepetzingo y Tetecalita y el 11.19% al resto.

Mancha Urbana Actual

Zona Urbana	Superficie (ha)	% del total del área urbana	% de la población 2005
Tepetzingo	63.46	36.06	40.05
Tetecalita	83.32	47.34	58.96
Área Urbana entre Tepetzingo y Tetecalita	9.35	5.3	
Otros	19.87	11.29	0.99
TOTAL	176.00	100.00	100.00

En Tepetzingo y Tetecalita imperan los usos habitacionales de tipo popular. Se cuenta con comercio y equipamiento urbano de nivel básico. En Tepetzingo se localiza un sector de tipo industrial constituido por la Cementera Pórtland Moctezuma y en Tetecalita se ubica un sector de producción agroindustrial de dimensiones significativas (53.7 Has); también, en forma dispersa, en las áreas interurbanas de las dos localidades, así como en la zona de influencia de las mismas, se presentan algunas unidades de producción agroindustrial, particularmente invernaderos.

En lo que a densidad bruta y tendencias de crecimiento se refiere se observa que, en virtud de que la población del 2005 para Tepetzingo y Tetecalita fue menor a la reportada en el Censo del 2000, representa una tasa de crecimiento negativa; se tomó el criterio de utilizar la población del 2005 para los análisis correspondientes; en este sentido, la densidad bruta que reflejan ambas localidades es significativamente menor que las registradas en el PMDU, que fueron de 28 hab/ha para Tepetzingo y 35 hab/ha para Tetecalita,

Ocupación del Suelo

Se destaca la infraestructura carretera (interurbana) del Municipio y las obras o proyectos de impacto subregional, aunque se ubiquen fuera del mismo, ya que esto va a definir la ocupación del suelo interurbano.

Infraestructura Carretera:

El Sistema de Enlaces Carreteros del Municipio se integra por:

- Carretera Estatal Emiliano Zapata–Jiutepec;
- Carretera Estatal Emiliano Zapata–Temixco;
- Carretera Acatlipa-Tezoyuca–Tepetzingo;
- Autopista del Sol;
- Carretera Estatal Emiliano Zapata–Zacatepec;

a 4 carriles.

- Camino Tetecalita-Chiconcuac (Mpio. Xochitepec)
- Camino Tetecalita–Temimilcingo (Mpio. Tlaltizapán)

Obras o proyectos en el Municipio o en su radio de influencia, de cobertura regional o municipal, que se encuentran en proceso de consolidación, aunque en fases distintas y que tendrán un impacto definitivo en el desarrollo urbano del Municipio. Estas obras o proyectos son:

- Acceso a la Cementera Pórtland Moctezuma, que se liga con el distribuidor en la Autopista del Sol y el camino de acceso al Aeropuerto Mariano Matamoros, como primera etapa del Libramiento Oriente de Cuernavaca.

- Desarrollo Integral Emiliano Zapata (DIEZ);
- Cementera Portland Moctezuma en Tepetzingo;

- Centro Acuático de Alto Rendimiento en el Poblado de Tezoyuca;
- Centro de Readaptación Social (CERESO) localizado en el Municipio de Xochitepec; y
- Campus del Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) localizado en el Municipio de Xochitepec.
- Campus de la Universidad del Valle de México.
- Edificio de Seguridad Pública del Estado de Morelos.
- Campo de Golf Paraíso Country Club.

Usos del Suelo

Como se plantea en el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Municipio de Emiliano Zapata es una alternativa de suelo urbano para uso habitacional de la Zona Metropolitana de Cuernavaca y del mismo Distrito Federal. El crecimiento de las áreas urbanas, en el caso de la territorialidad en estudio, se ha hecho presente en diferentes formas, una de ellas es el crecimiento de los poblados tradicionales de Tepetzingo y Tetecalita. Ambas con una tendencia a la utilización de las áreas de agricultura de temporal ubicadas al norte de cada localidad y hacia el oriente de las mismas, llegando y rebasando la zona de restricción de la Reserva Natural de la Sierra Monte Negro. Otra de las manifestaciones de crecimiento urbano de la zona en estudio son los asentamientos humanos ubicados al extremo poniente de dicha zona. Dichos asentamientos son habitacionales de baja densidad; con una tendencia hacia el uso residencial, en oposición al crecimiento de las localidades de Tepetzingo y Tetecalita cuyo crecimiento tiende a lo popular con usos mixtos, particularmente comercio de nivel básico.

En el caso de la zona en estudio esta tendencia de utilización del suelo no se ha hecho presente. La tendencia encontrada de utilización se ha manifestado en el establecimiento de algunas unidades de producción agroindustrial. Es notable la gran extensión del complejo “Floraplant – Floramundo”, y algunas otras unidades de menor extensión ubicadas principalmente entre los poblados de Tetecalita y Tepetzingo.

c).- INFRAESTRUCTURA

Agua Potable

El Municipio de Emiliano Zapata, pertenece hidrológicamente a la Región N° 18 y a la Cuenca del Río Amacuzac. Administrativamente, todo el estado de Morelos pertenece a la Región IV Balsas y a la Subregión Alto Balsas y se ubica dentro del Acuífero Cuernavaca.

La administración para el suministro de agua potable se opera a través de 3 organismos:

Tepetzingo y Tetecalita, junto con Tezoyuca, pertenecen al Sistema Múltiple de Agua Potable de Chiconcuac, que es un organismo operador descentralizado de la CEAMA; ésta situación representa una importante problemática para la población y las autoridades municipales, las cuales no pueden responder adecuada y ágilmente las demandas que genera la población; es importante en ese sentido, para mejorar la eficiencia, agilizar la municipalización o desincorporación de éstas tres localidades del Sistema Múltiple de Chiconcuac, para incorporarlas al Sistema de Agua Potable del Municipio.

De acuerdo con el Censo de Población 2005, las localidades de Tepetzingo y Tetecalita tuvieron una atención diferenciada, ya que en el caso de Tepetzingo en el 2000 tenía cubierto con el servicio de agua entubada al 91.5% de las viviendas particulares; sin embargo, para el 2005 su porcentaje bajó al 88.4%, esto debido a que del total de viviendas atendidas en el 2000 de 433 viviendas, sólo se atendió una más al 2005, 434 viviendas, por lo que prácticamente las nuevas viviendas construidas en el período no cuentan oficialmente con el servicio, incrementando el pequeño rezago que ya traía.

En el caso de Tetecalita, en el 2000 la cobertura era del 81.4%, con 433 viviendas atendidas y en el 2005 su cobertura subió a 93.1% con 543 viviendas, lo que representa que se cubrió el servicio de las nuevas viviendas y se combatió en un 60% el rezago existente en el 2000.

Fuentes de Abastecimiento

Actualmente, en la comunidad de Tetecalita se cuenta con dos pozos, (uno para consumo humano y uno para riego con un gasto de 60.72 l.p.s). Se registra la concesión de un nuevo pozo para consumo humano con un gasto de 14 l.p.s., en el predio denominado “el Guamúchil”. La comunidad de Tepetzingo cuenta con un pozo. Se considera que el gasto reportado por los pozos que abastecen a ambas localidades es suficiente para cubrir sus necesidades actuales, ya que de acuerdo a la población y su estructura socioeconómica, arroja un requerimiento de 5 l.p.s. aprox. para Tepetzingo y de 7 lps. para Tetecalita.

De acuerdo a la norma del IMTA (Instituto Mexicano de Tecnología del Agua), aplicada en el Diagnóstico elaborado por CEAMA para el Municipio de Emiliano Zapata, el consumo por clase socioeconómica corresponde al clima semicálido, considerándose en general una pérdida del 47% por fugas provocadas por la antigüedad en las líneas de conducción y redes de distribución, por lo que aplicando éste criterio y considerando como popular el estrato socioeconómico con ingresos menores a 2 smm; tenemos el siguiente resultado:

Drenaje y Alcantarillado

De acuerdo con el Censo 2005, la cobertura del servicio de drenaje se incrementó en ambas localidades, pasando en el caso de Tepetzingo del 77.6% con 291 viviendas, en el 2000, al 90.23% con 351 viviendas en el 2005, sin embargo se requiere la ampliación de la red en la calle prolongación las cumbres de Tepetzingo y Benito Juárez, Himno Nacional y Miguel Hidalgo de Tetecalita.

Si bien la cobertura obtenida en ambas localidades es muy importante, lo es también que desafortunadamente las aguas residuales captadas se inyectan directamente en el arroyo de la Fuentes, lo que contribuye a la contaminación del cuerpo de agua superficial y subterráneo; es de vital importancia construir una planta de tratamiento que capte las aguas de ambas localidades y previo tratamiento las vierta al arroyo mencionado.

Electrificación

De igual manera que los anteriores servicios, el correspondiente a la Electrificación, de acuerdo con el Censo 2005 y en comparación con el nivel de atención alcanzado en el 2000, observó un ligero incremento pasando, en el caso de Tepetzingo, de 97.06% de cobertura con 363 viviendas en el 2000, al 98.46% con 383 viviendas en el 2005, requiriendo la ampliación de la red, principalmente al nor-oriente de la localidad; En el caso de Tetecalita, en el 2000 tuvo una cobertura de 96.05% con 511 viviendas y de 98.63% con 575 viviendas en el 2005, requiriendo la ampliación de la red eléctrica al oriente de la localidad.

Alumbrado Publico

En general, el alumbrado público ha tenido un incremento notable, siendo actualmente satisfactorio para ambas localidades, requiriéndose en el caso de Tetecalita, el alumbrado de las calles Calvario y Francisco Villa.

Pavimentación

Tepetzingo

Aproximadamente el 50% de las calles son de terracería ubicadas principalmente en la zona oriente; el tramo de carretera que cruza la localidad es de carpeta asfáltica y las calles restantes se encuentran pavimentadas de concreto. La vialidad presenta pendiente moderada en general y pronunciada e incluso muy pronunciada en las calles con sentido oriente-poniente. El tipo de suelo predominante es de aluvi3n, con roca caliza superficial.

Calles que carecen de pavimento

Nombre Calle	Ancho corona	Pendiente
Miguel Hidalgo	8m	Moderada
José Ma. Morelos	6 m	Fuerte
Leandro Valle	6 m	Fuerte
A. Iturbide	6 m	Fuerte
I. Zaragoza	6 m	Fuerte
Luis D. Colosio	6m	medio
Prolongación cumbres	6m	medio
Lázaro Cárdenas	5 m	medio
Genoveva de la O	6m	medio
Otilio Montaño	8m	medio
16 de septiembre	6 m	fuerte

Tetecalita

La mayoría de las calles son de terracería; el tramo de carretera que cruza la localidad es de carpeta asfáltica y las calles restantes se encuentran pavimentadas de concreto. La vialidad presenta una pendiente moderada en sentido norte-sur y pronunciada en el sentido oriente-poniente. Cabe destacar que la calle Palma y Cuauhnáhuac, entre las calles Niños Héroe y Morelos, tienen una pendiente muy pronunciada en sentido norte-sur, con pocas posibilidades de tráfico vehicular. En general el tipo de suelo predominante es de aluvión, con formación de piedra caliza a superficiales

Calles que carecen de pavimento

Nombre
Himno Nacional Sur
Himno Nacional Norte
Benito Juárez
Felipe Neri
Miguel Hidalgo
Av. Emiliano Zapata Norte
5 de Mayo

d).- VIVIENDA

Entre otra amplia gama de factores socioeconómicos, la seguridad jurídica en la posesión del suelo, el estado físico de la vivienda y los servicios con los que cuenta, representan en su conjunto elementos básicos que permiten medir el grado de bienestar de la población; en las zonas urbanas más pobladas el problema por lo general es de satisfacción de la demanda en términos de vivienda terminada; en cambio, en el medio rural y en el rur-urbano la problemática se identifica por su deterioro, el alto índice de la densidad domiciliaria (habitantes por cuarto) por déficit de cuartos y la falta de servicios (agua potable entubada y red de drenaje, principalmente).(PMDU)

Por lo que respecta a los poblados de Tepetzingo y Tetecalita, en lo concerniente al total de viviendas, experimentaron un ligero incremento, de 3.73% en el caso de Tepetzingo al pasar de 375 a 389 y de 9.6% en el caso de Tetecalita, al pasar de 532 a 583 viviendas. En cuanto a ocupantes por vivienda, se observó una densidad domiciliaria de 3.96 hab. /vivienda en Tepetzingo y 3.89 hab. /vivienda en Tetecalita. La densidad por cuarto o índice de hacinamiento quedó en Tepetzingo de 1.24 ocupantes/cuarto y en Tetecalita 1.31 ocupantes/cuarto.

De acuerdo con el Censo 2005, las condiciones de la vivienda mejoraron ligeramente, ya que con respecto al material de los pisos, a nivel municipal el 84.56% de las viviendas contaba con pisos diferentes a la tierra. En 2005 subió a 87.5%. En Tepetzingo su porcentaje fue de 71.4% y en 2005 85.1% y Tetecalita pasó de 65.8% a 79.7%; no obstante, a nivel municipal todavía se tienen más de 2000 viviendas con piso precario, en Tepetzingo 58 y en Tetecalita 118. El segundo orden de importancia, respecto a la tipología de la vivienda, lo constituye los techos con material de desecho, los cuales en el 2000 a nivel municipal representaban el 10.44% con 1359 viviendas, en Tepetzingo el 15%, con 57 viviendas y en Tetecalita el 16% con 87 viviendas. Cuadros 17,18 y 19 Anexo Estadístico.

Como promedio de la densidad domiciliaria, se retoma el factor 4.24 habitantes por vivienda aplicada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente; de esta manera, se calcularán las poblaciones de proyecto para los programas de vivienda, agua potable y equipamiento urbano en general.

e). VIALIDAD

Por lo que respecta a la vialidad, Tetecalita y Tepetzingo, en general, cuentan con infraestructura vial que les permite comunicarse fácilmente con su cabecera municipal y con localidades vecinas de Temixco y Xochitepec; no obstante, se requiere de constante mantenimiento y conservación de los pavimentos.

El tramo vial Tetecalita – Chiconcuac se encuentra en malas condiciones; entre Tepetzingo y Chiconcuac existe un camino de terracería que es conveniente mejorar.

En materia de vialidad primaria, la estructura vial de las localidades de Tepetzingo y Tetecalita descansa principalmente en el eje central que representa la carretera Tejalpa – Jiutepec – Zapata – Zacatepec, que al cruzar por la Cabecera Municipal se convierte en tramo urbano; con las mismas características urbanas se encuentra el tramo Zapata – Crucero de Tezoyuca.

En segundo orden de importancia, también en su calidad de vialidad primaria se encuentra la carretera Temixco – Zapata, la cual opera francamente como tramo urbano en ambos territorios municipales.

Los tramos Crucero de Tezoyuca – Acatlipa y el Zapata – Tres de Mayo, son igualmente importantes para el intercambio de bienes y servicios entre Cuernavaca y Temixco.

En Tezoyuca, la carretera a Acatlipa toma el nombre de Avenida Emiliano Zapata y cuenta con un arroyo de 8 metros, a la altura de la colonia Cuauhtémoc, el arroyo se reduce 6 a 4 metros; el tránsito vehicular que soporta es intenso.

g).- EQUIPAMIENTO URBANO

De acuerdo al Censo de Población de 2005, las localidades de Tepetzingo y Tetecalita arrojaron una población de 1 mil 542 y 2 mil 308 habitantes respectivamente, menor que la presentada en el 2000, que fue de 1 mil 702 para Tepetzingo y 2 mil 391 habitantes para Tetecalita, lo que arroja una tasa de crecimiento negativa, por ello, para el cálculo y determinación de equipamiento, no se estimará la población para 2007 y se partirá de la presentada en el 2005.

Como se señala en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, partiendo del Sistema Nacional Urbano, las localidades rurales de Tepetzingo y Tetecalita, deben tener un nivel de servicio en materia de equipamiento urbano, con categoría de Concentración Rural en el caso de Tetecalita, y de Centro de Barrio en el caso de Tepetzingo. Esto quiere decir que de acuerdo con las normas deben tener elementos de equipamiento en materia de Educación y Cultura, Salud y Asistencia Social, Comercio y Abasto, Comunicaciones y Transportes, Recreación y Deporte y Servicios Urbanos.

Tepetzingo

Educación y Cultura: En general cuentan con el equipamiento mínimo indispensable; sin embargo, se necesita mejorar su eficiencia, en el caso del Jardín de Niños, son insuficientes 2 aulas para la población en edad preescolar que se tiene de 154 niños de 4 a 5 años, por lo que requieren como mínimo 2 aulas más. Para la Primaria, se requiere rehabilitación y mantenimiento, de acuerdo con la población en edad escolar de 6 a 14 años que tiene, de 486 niños, es suficiente la cantidad de aulas y se tiene la opción de incorporar el turno vespertino que duplica la población atendida. En cuanto a la Tele secundaria, está cubierto el servicio.

Salud y Asistencia Social: Se requiere mejorar el servicio, ampliando las instalaciones del Centro de Salud.

Comercio y Abasto: En general está cubierto.

Comunicaciones y Transportes: Se carece de agencia de correos y en cuanto al servicio telefónico, en el 2000 tenía una cobertura de 11.27% del total de las viviendas, para el 2005 no se tiene la referencia, pero se estima que se incrementó, sin embargo con la amplia gama de opciones existente en telefonía celular, se pudiera considerar como semi cubierto.

Recreación y Deporte: Este aspecto está parcialmente cubierto en ambas localidades; sin embargo, quedará totalmente cubierto con la ejecución del Programa de Rescate de Espacios Públicos el cual contempla la construcción de canchas deportivas, kioscos para actividades múltiples, área de juegos infantiles, área comercial y de intendencia, obras que serán complementadas con actividades recreativas y culturales. Este programa es financiado con recursos federales de la SEDESOL, del Gobierno del Estado y el Municipio; está en proceso de construcción. El monto de inversión para Tetecalita es cercano al millón de pesos, incluyendo el mejoramiento físico de las instalaciones actuales y la promoción de la participación social.

Servicios Urbanos: Está parcialmente cubierto ya que se carece de basurero municipal en la localidad, sin embargo con el Relleno Sanitario que construyó el Ayuntamiento ésta localidad como todas las del Municipio se verán beneficiadas con la obra.

Tetecalita

Educación y Cultura: En general cuentan con el equipamiento mínimo indispensable, sin embargo se necesita mejorar su eficiencia, en el caso del Jardín de Niños, son suficientes 2 aulas para la población en edad preescolar que se tiene de 86 niños de 4 a 5 años, por lo que a mediano plazo se requerirá otra aula, para mejorar su funcionamiento es conveniente subir el nivel del piso de la plaza cívica. Para la Primaria, se requiere rehabilitación y mantenimiento, de acuerdo con la población en edad escolar de 6 a 14 años que tiene, de 342 niños, es suficiente la cantidad de aulas y se tiene la opción de incorporar el turno vespertino que duplica la población atendida. En cuanto a la Tele secundaria, para mejorar el servicio se requiere destinar o construir una aula para cómputo, cancha de usos múltiples y terminación de barda perimetral.

Salud y Asistencia Social: Se requiere mejorar el servicio, con la construcción de un nuevo Centro de Salud.

Comercio y Abasto: En general el servicio está cubierto.

Comunicaciones y Transportes: Carece de Agencia de Correos, en lo que respecta al servicio de teléfono, en el 2000 tuvo una cobertura de 18.66% del total de viviendas y se estima que a la fecha se incrementó, sin embargo en el Censo no refleja esa referencia.

Recreación y Deporte: Este aspecto está parcialmente cubierto, sin embargo quedará totalmente cubierto con la instalación del Programa Integral de Rescate de Espacios Públicos, que se está realizando también en ésta localidad, el cual contempla la construcción de canchas deportivas, kiosco, área de juegos infantiles, área administrativa y la realización de diversas actividades recreativas y culturales. Este programa es financiado con recursos federales de la SEDESOL, está en proceso de construcción y se invertirá un monto de \$1'021,440 federales más una aportación social calculada en \$237,000.

h) Imagen Urbana

Los usos predominantes en los Poblados Tradicionales de Tepetzingo y Tetecalita son particularmente habitacionales de características populares así como comerciales de nivel básico. En general, el solar urbano es utilizado para vivienda, aunque en la mayoría de los casos funciona como vivienda plurifamiliar, huerto, pequeña zona de cultivo y corral de ganado; es decir, uso de tipo rural¹. Las características originales de la vivienda tradicional se han perdido en gran medida. La tipología de vivienda tradicional de la zona centro – sur del estado se caracteriza (de manera muy general) por la construcción de un espacio de uso general construido en muros de adobe con rodapié de mampostería de piedra con un pórtico formado con columnas y cubierta generalmente a dos aguas, construida a base de vigas de madera, varas o listones de madera y teja curva.

En estas localidades se aprecian aún características de la traza urbana original con vialidades más o menos ortogonales, con variaciones en su trazo debido a la topografía y con construcciones que han pasado por un proceso de transición hasta la forma actual. Presumiblemente, en un origen sus muros eran de adobe, con cubiertas a base de vigas de madera y teja curva, mas adelante (como se observa aun en ciertas edificaciones), dichas cubiertas de teja se sustituyeron por láminas de cartón alquitranado o asbesto, conservando la forma inclinada de la cubierta, para finalmente ser sustituidas, por cubiertas planas de concreto.

i).- MEDIO AMBIENTE

Contaminación de acuíferos.

Uno de los elementos más importantes del medio ambiente es el agua en sus diferentes manifestaciones; dentro de estas manifestaciones, los cuerpos naturales de agua son recursos casi permanentes que determinan en gran medida las características fisiográficas de una región. Son a su vez recursos de una gran fragilidad en términos ecológicos. Además de su importancia para la diversidad biótica es probablemente el mayor entre todos los elementos de la naturaleza.

Los cuerpos de agua más importantes del Municipio son: Los arroyos de Las Fuentes, Palo Blanco, Canal de Agua Dulce, Canal de Agua Salado, La Rosa y Roque; también los cauces de las barrancas de Tetecala y San Vicente y Los manantiales: Palo Escrito, Chihuahuita, El Salto y El Zapote.

De los problemas de contaminación conocidos, se tiene registrado que el Arroyo de Las Fuentes presenta descargas residuales de asentamientos humanos y complejos industriales del Municipio de Jiutepec y de asentamientos humanos de localidades del Municipio de Emiliano Zapata.

El Arroyo de las Fuentes es uno de los principales cuerpos de agua superficial del Municipio. Pertenece a la región hidrológica del Balsas, a la cuenca del Amacuzac y a la subcuenca del Río Yautepec; se abastece de los escurrimientos de la región nororiental del estado y algunos de sus nacimientos más importantes se localizan en el Manantial de Las Fuentes en el Municipio de Jiutepec. A lo largo de su trayectoria recoge las descargas urbanas de los poblados de San Gaspar, de Emiliano Zapata, de Ampliación el Órgano, de Tetecalita y Tepetzingo; en prácticamente todos los casos, dichas descargas no tiene un tratamiento adecuado. La calidad del agua subterránea, se puede evaluar, entre otros criterios, por la distribución de los nitratos. Según el PMOE, con muestreos del '95 al '98, en el Municipio de Emiliano Zapata se encontraron concentraciones entre 10 y 43 mg/l de nitratos. Dicho valor representa un problema importante de contaminación².

El Manantial Chihuahuita se localiza en la zona acuífera del valle de Cuernavaca, en la parte media del estado de Morelos al sur de la localidad de Tetecalita, en las coordenadas: 18° 41' 34" de Latitud Norte y 99° 10' 38" de Longitud Oeste. El registro de su caudal en 1926, fue de 626 l/s, en 1974 fue de 474 l/s. Dicho registro es el último con que se cuenta, y es de primordial importancia determinar el aforo actual. Así mismo es de primordial importancia determinar el polígono del manantial para considerar las áreas de restauración y restricciones pertinentes. Ilustración 2. PMOET. De acuerdo con la Ley Federal de Derechos en Materia de Agua (1999) y a los lineamientos de la zona³, la disponibilidad del agua en Emiliano Zapata es limitada, se ubica en una zona en la que la capacidad de los mantos acuíferos permite extracciones restringidas con un volumen en ámbito estatal regional de hasta 450,000 - 9,000,000 m³/año⁴.

² Ibidem.

³ Fuente: Ley Federal de Derechos en Materia de Agua, artículo 231, vigente a partir del 1° de enero de 1999 y Lineamientos para el ejercicio de las funciones delegadas por el Director General de la Comisión Nacional del Agua al Subdirector General de Administración del Agua y a los Gerentes Regionales y Estatales, contenidas en el oficio circular BOO.431 de fecha 22 de junio de 1995; en PMOET EZ; p. 47.

⁴ Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Municipal de Emiliano Zapata. p. 47

La cuenca de recarga del sistema de manantiales compuestos por el Chihuahueta, el Zapote y el Salto, se desarrolla en los cauces de la Sierra Monte Negro y contribuye al cauce del arroyo de Las Fuentes.

Degradación de Áreas Naturales Sierra Monte Negro

El crecimiento espontáneo de los poblados tradicionales de Tetecalita y Tepetzingo tiene una tendencia principalmente en sentido norte y oriente con respecto de cada comunidad. Esto quiere decir, dada su ubicación geográfica relativa (Tepetzingo ubicada al norte de Tetecalita), que la comunidad de Tetecalita se acerca por el norte a la comunidad de Tepetzingo y ambas, en su crecimiento, empiezan a irrumpir en la zona de reserva natural Protegida de la Sierra Monte Negro. La Sierra Monte Negro es la principal estructura geológica de la zona, su elevación permite la precipitación pluvial generando una cuenca de recarga de acuíferos. El estado inalterado en gran medida del área protegida garantiza una estabilidad en el clima de la región. La incursión urbana en dicha zona puede generar niveles considerables de degradación del medio ambiente acelerando la erosión e incrementando los niveles de riesgo por deslaves hacia las localidades de Tepetzingo y Tetecalita. Así mismo los asentamientos humanos pueden generar contaminación a los acuíferos, por descargas residuales a los cauces naturales de la zona, de igual forma la flora y fauna nativas se verían afectadas negativamente con el registro de asentamientos en el área natural protegida de la Sierra Monte Negro. En este sentido cabe destacar que no existen especies de la flora que estén consideradas en riesgo por la NOM-059 (SEMARNAT, 2001) y solo la especie no endémica Palo lechón está considerada como amenazada en "La lista de Especies en Riesgo" del Diario Oficial de la Federación 2002. Por otra parte existen cuatro especies de la fauna nativa, (dos endémicas) consideradas amenazadas y son: el murciélago, el jaguarundi, la iguana y el coralillo. Además se consideran desaparecidas de la región las especies de: Jabalí de collar y guacamaya verde⁵.

Manantiales Chihuahueta, El Zapote y El Salto

La proliferación de complejos agroindustriales en torno a la cuenca de los manantiales de Chihuahueta, El Zapote y El Salto ha contribuido a la deforestación y degradación del medio natural. En esta problemática destaca la densidad de cubiertas ligeras de gran extensión que forman las unidades productivas tipo invernadero que bordean la zona. En los registros del manantial Chihuahueta destaca el abatimiento histórico de su caudal. El manantial se encuentra en un predio cerrado al acceso, esto no ha permitido un registro de su aforo en pro de establecer su estado actual y en todo caso las acciones de conservación correspondientes⁶.

j).- RIESGOS Y VULNERABILIDAD

En virtud de que este apartado realmente no ha tenido mayores cambios, se retoma totalmente lo señalado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Vigente el cual señala que el propósito de este apartado es identificar aquellas zonas del municipio que representen un mayor riesgo a contingencias urbanas, así como los efectos que se estima pudieran derivarse, lo cual permite establecer los mecanismos de prevención en los municipios y regiones del estado de Morelos.

1.5.5.- ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

a).- DINÁMICA DEMOGRÁFICA

Crecimiento

De acuerdo con los datos de los dos últimos censos de población y vivienda, y los conteos de población del 95 y del 2005, la población en el municipio de Emiliano Zapata fue: en 1990 de 33 mil 646 habitantes, en 1995 de 49 mil 773, en el 2000 de 57 mil 617 y en el 2005 de 69 mil 064 habitantes. En este período 90-2005 se tuvo una tasa diferenciada, pasando de la tasa de 7.16% anual de 90-95 al 3.69% en el período 2000-2005, aunque esto representa una baja importante en el ritmo de crecimiento de la población del municipio, comparativamente con los municipios pertenecientes a la zona conurbada de Cuernavaca, En lo que a la zona de estudio se refiere, como se detalló anteriormente, dicha zona la conforma fundamentalmente las Unidades Territoriales denominadas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente como de poblados tradicionales e involucra esencialmente a los Poblados de Tepetzingo y Tetecalita y asentamientos o rancherías cercanas; en estos poblados se presenta con mayor dramatismo la pérdida de dinamismo del crecimiento de su población, ya que, en el caso de Tepetzingo, en el quinquenio 90-95 presentó una tasa de crecimiento anual de 4.57%, en el quinquenio 95-200 bajó a -1.00% y en el quinquenio 2000-2005 bajó a -1.69%; en el caso de Tetecalita, en el quinquenio 90-95 presentó una tasa de crecimiento de 2.77%, en el quinquenio 95-2000 subió a 4.99% debido fundamentalmente a crecimiento social y en el quinquenio 2000-2005 se presenta por primera vez una tasa de crecimiento negativa, siendo ésta de -0.61%. Cuadro No. 27 y 28 Anexo Estadístico. Esta fuerte tendencia de crecimiento negativo presentada en los poblados tradicionales, en tan corto período de tiempo, nos refleja una fuerte tendencia de expulsión de la población nativa de ambos pueblos los cuales, del 2000 al 2005, disminuyeron en su población en un 10% en el caso de Tepetzingo y 5% en el de Tetecalita.

⁵ Ibidem. pp. 56 a 60 y 68.

⁶ Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Municipal de Emiliano Zapata; p. 46.

De acuerdo a tasas y tendencias de crecimiento se considera que en 2007 la población de Tepetzingo y Tetecalita es menor que la presentada en ambos pueblos en el 2000, 1 mil 490 Tepetzingo y 2 mil 252 Tetecalita. (En el 2000: 1 mil 702 Tepetzingo; 2 mil 322 Tetecalita. En virtud de su población y sus respectivas tendencias, ambos poblados siguen siendo considerados como localidades rurales, ya que su población es menor de los 2 mil 500 habitantes, es importante mencionar que en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, se consideró por la tasa de crecimiento experimentada 90-2000, que para 1994 la localidad de Tetecalita tendría una población mayor de los 2 mil 500 habitantes, por lo que seguramente ya sería considerada como urbana.

Distribución Territorial

En lo que a distribución de la población se refiere, respecto a la población total del Municipio y haciendo un comparativo 2000 y 2005, tenemos que Tepetzingo representó en ambos periodos, el 3% del total de la población, en el caso de Tetecalita, pasó de representar el 4% en el 2000 al 3% en el 2005. En general la zona de estudio representa el 5% del total de la población municipal, la cual abarca el 18.16% del total de la superficie territorial municipal.

Movimientos Migratorios

En lo que a Inmigración se refiere, de acuerdo al Censo 2005 del INEGI, del 2000 al 2005, en el Municipio de Emiliano Zapata se asentaron 4002 personas provenientes de otros lugares, el 89% de otros estados y el 4% de Estados Unidos. De esta Inmigración, el 0.3% se asentó en Tepetzingo (16) y 0.8 % (33), en Tetecalita, no obstante esta escasa inmigración y los nacimientos presentados en éste período, la población total disminuyó en ambos poblados, por lo que la emigración fue mayor.

b).- DINÁMICA ECONÓMICA

Población Económicamente Activa, Inactiva y Ocupada

En virtud de que el Censo 2005 no refleja información relativa a la Población Económicamente Activa (PEA) y su condición laboral, sigue siendo válida la proporcionada por el Censo 2000 y en virtud de ello, la presentada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

La población de 12 años y más se divide en Económicamente Activa (PEA) y Económicamente Inactiva (PEI), la PEA es la parte de la población de 12 años y más que realmente sostiene económicamente al resto, y se divide en ocupada y desocupada; La PEI la conforman los estudiantes, amas de casa y adultos mayores y discapacitados. En Tepetzingo la PEA representó el 20.74%, en Tetecalita el 33.59% y a nivel municipal el 35.09%. En sentido contrario, la PEI representó en Tepetzingo el 45.36%, en Tetecalita el 34.50% y a nivel municipal el 32.16%. En lo que a Población Económicamente Activa Ocupada se refiere, en Tepetzingo fue de 99.43%, en Tetecalita el 99.62% y a nivel municipal el 98.75%. Lo anterior nos indica que el desempleo oficial, es mínimo. Sin embargo la problemática principal, especialmente en Tepetzingo, es su baja tasa de actividad y por consiguiente la alta tasa de su Población Económicamente Inactiva, misma que se divide en: Cuadro 36. Anexo Estadístico.

I.5.6.- ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL DESARROLLO URBANO

De acuerdo al análisis realizado del organigrama del H. Ayuntamiento de Emiliano Zapata se observa que cuenta con:

Administración Pública

Presidente Municipal	
SÍNDICO MUNICIPAL	
REGIDOR DE SEGURIDAD PÚBLICA Y TRÁNSITO, DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS	
REGIDOR DE HACIENDA, PROGRAMACIÓN Y PRESUPUESTO, PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, GOBERNACIÓN Y REGLAMENTOS	
REGIDORA DE EDUCACIÓN, CULTURA, RECREACIÓN, DESARROLLO ECONÓMICO, SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES	
REGIDORA DE DERECHOS HUMANOS, TURISMO, EQUIDAD DE GÉNERO, RELACIONES PÚBLICAS Y COMUNICACIÓN SOCIAL	
REGIDOR DE ASUNTOS INDÍGENAS, COLONIAS Y POBLADOS, ASUNTOS DE LA JUVENTUD Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL	
REGIDOR DE COORDINACIÓN DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS, PATRIMONIO MUNICIPAL, DESARROLLO AGROPECUARIO	
REGIDOR DE BIENESTAR SOCIAL, PROTECCIÓN AMBIENTAL, ASUNTOS MIGRATORIOS	
Conformación Política	
Cabecera Municipal: Abarca las Colonias Centro, Benito Juárez Sur, El Guante, El Tomatal, El Órgano, Ampliación el Órgano, Modesto Rangel, La Estación, Campo Nuevo, El Vigilante, Las Flores, Lomas del Mirador, Ampliación Pro-Hogar, Benito Juárez Norte, Guadalupe de las Arenas, Palo Escrito, San Francisco, El Calvario, El Capulín, El Capirí, Loma Sur, 14 de Febrero, 24 de Abril, Gerardo Pérez El Amate. Y las Unidades Habitacionales: Campo Nuevo, El Aguaje, La Misión, San Pedro, El Capirí, Las Gaviotas I, Las Gaviotas II, Los Agaves, Lomas San Francisco, Los Sabinos, Las Rocas, Las Fuentes, Rinconada la Misión, El Amate, Dolmen, Paseos del Río, Paraíso Country Club, El Manantial, El Zapote y El Capulín.	
Ayudantía de la Col. Tres de Mayo: Abarca las Colonias Centro, Ampliación Tres de Mayo, Lomas de Trujillo, Col. Las Cumbres, Col. Lomas del Copal, Col. 28 de Agosto, Plan Güemes, Plan Caspeta, Col. Las Alejandras, Fraccionamiento El Mirador, La Esmeralda y Bellavista.	
Ayudantía de Tezoyuca: Abarca las Colonias Centro, Col. Cuauhtémoc, Col. Amatitlán, Col. Jardines de Tezoyuca, Loma Bonita, Villa Morelos 1ª. Sección, Villa Morelos 2ª. Y las Unidades Habitacionales Villas de Tezoyuca, Tezoyuca I, Tezoyuca II, El Capulín, Villas del Seminario, Rincones de Tezoyuca, Paseos de Tezoyuca, Las Flores, El Castillo, Villas Geo, Las Garzas, Villas Los Sabinos, Villas Los Colorines, Villas El Cañaveral, Villas El Cañaveral Plus y Fraccionamiento Real de Tezoyuca.	
Ayudantía de Tepetzingo: Centro, Lomas de Tepetzingo y La Joya	
Ayudantía de Tetecalita: Centro	
Delegación Política: Col. Prohogar	
Estructura Orgánica	
Seguridad:	Administración y Finanzas
Secretaría de Seguridad Pública	Tesorería
Policía Preventiva	Predial
Policía de Vialidad y Tránsito,	Catastro
Bomberos	Contabilidad
Protección Civil	Informática
Asuntos Internos	Servicios
Gobierno	Secretaría de Planeación, Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Jurídico	Agua Potable
Registro Civil	Servicios Públicos
Juez de Paz	Protección Ambiental
Contraloría	Desarrollo Agropecuario
Unidad de Información Pública	Licencias y Reglamentos
	Desarrollo Económico
	Social
	Salud
	DIF
	Cultura y Deporte
	Defensa del Menor
	Coordinación de Programas
	Comunicación Social

I.5.7.- NECESIDADES SENTIDAS POR LA COMUNIDAD

Localidades	Programas-Acciones
Tepetzingo	<p>Drenaje: De las calles: Prolongación las Cumbres Ampliación de la red de drenaje en la colonia. Construcciones: Centro de salud y boulevard de tramo de Tepetzingo a libramiento. Planta Tratadora Barda, gradas y baños en el campo deportivo. Educación: Subir el nivel del piso de la plaza cívica del jardín de niños. Tele secundaria "Modesto Rangel" construcción de aula de computo, cancha de usos múltiples y terminación de barda perimetral. Escuela "Guadalupe Victoria", construcción de portón, pasamanos, comedores, barda perimetral, techar la cancha. Electrificación: Ampliación de la red eléctrica en la colonia. Ampliación de l red eléctrica Col. Tepetzingo lado Nor-Oriente. Otros: Ampliación de camino de saca sobre acceso a vía Programa para establecer una lechería Rehabilitación de Ayudantía de Tepetzingo</p>
Tetecalita	<p>Pavimentación: De las calles: Del Depósito, Benito Juárez, Himno Nacional, Galeana. Drenaje: De las calles: Benito Juárez, Himno Nacional y Miguel Hidalgo. Educación: Esc. Primaria "Modesto Rangel" Construcción de aula, techumbre y baños. Jardín de niños "Emiliano Zapata" construcción de aula. Electrificación: Ampliación de red eléctrica en el lado Oriente de Tetecalita. Otros: Ampliación en el Centro de Salud. Módulo de Policía. Alumbrado de calle Calvario y Francisco I. Madero.</p>

I.6.- PRONÓSTICO

De acuerdo con los resultados del II Censo de Población y Vivienda del 2005, los Municipios de Emiliano Zapata y Xochitepec mostraron las más altas tasas de crecimiento poblacional, producto de la dinámica que experimentan ambos territorios, cuya causa principal son las limitaciones físicas de los Municipios de Cuernavaca, Jiutepec y Temixco para albergar un mayor crecimiento demográfico, por lo menos en zonas con costos normales de urbanización; en este sentido, la Zona Conurbada de Cuernavaca sigue representando a nivel Nacional e Intenacional el principal atractivo del Estado de Morelos, tanto para fines de residencia permanente y de fin de semana, como para la instalación de actividades productivas.

Áreas Naturales: La falta de áreas para el crecimiento urbano para las localidades de Tepetzingo y Tetecalita orientan su expansión, en parte, hacia el Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro. La expansión espontánea de las localidades de Tepetzingo y Tetecalita históricamente no se ha reflejado hacia las zonas de agricultura de riego predominantes en el valle (poniente de las localidades), sino hacia la Sierra Monte Negro (al oriente de las mismas), probablemente por las características de propiedad inherentes a las dos zonas mencionadas; la primera con un régimen de propiedad ejidal y productivo, la segunda, sin un aprovechamiento económico reglamentario.

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo y Tetecalita identifica a ésta zona como la de mayor riqueza natural por colindar con 1 mil 400 has. del Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro, ser atravesada por el Arroyo de las Fuentes y salvaguarda de los manantiales Chihuahuita, El Salto y el Zapote.

En virtud de que el crecimiento poblacional en esta zona no puede proyectarse según la tasa de crecimiento histórica, sino de acuerdo a la dinàmica econòmica tendencial, aptitud territorial y estrategia de desarrollo urbano adoptada, se consideró una hipótesis de crecimiento extrema para determinar los requerimientos de suelo y equipamiento que éste generaría:

Hipótesis de crecimiento demográfico de corto plazo 2007 – 2009

Localidad	Población 2007	Población 2009	Incremento
Tepetzingo	1542	3975	2,433
Tetecalita	2308	5875	3,567
TOTAL	3850	9850	6,000

En virtud que Tepetzingo y Tetecalita tuvieron en el período 2000-2005 tasa de crecimiento negativa, se consideró retomar para el 2007 la misma del 2005 y proyectar su población a una tasa de 1% y sumándole el crecimiento social.

Hipótesis de crecimiento demográfico de mediano plazo 2009-2012

Localidad	Población 2009	Población 2012	Incremento
Tepetzingo	3975	8293	4,318
Tetecalita	5875	12207	6,332
TOTAL	9850	20500	10,650

Hipótesis de crecimiento demográfico de largo plazo

2012-2025

Localidad	Población 2012	Población 2025	Incremento
Tepetzingo	8293	15187	6,894
Tetecalita	12207	22324	10,117
Total	20500	37511	17,011

Requerimientos de suelo urbano al corto plazo

2009

Localidad	Pobl. 2007	Pobl. 2009	Incremento	Req. de suelo con densidad H3 300 hab/ha	Req. de suelo con densidad H4 416 hab/ha
Tepetzingo	1542	3975	2433	8.11	5.85
Tetecalita	2308	5875	3567	11.89	8.57
Total	3850	9850	6000	20.00	14.42

Requerimientos de suelo urbano al mediano

plazo 2012

Localidad	Pobl. 2009	Pobl. 2012	Incremento	Req. de suelo con densidad H3 300 hab/ha	Req. de suelo con densidad H4 416 hab/ha
Tepetzingo	3975	8293	4318	14.39	10.38
Tetecalita	5875	12207	6332	21.11	15.22
Total	9850	20500	10650	35.50	25.60

Requerimientos de suelo urbano al largo plazo

2025

Localidad	Pobl. 2012	Pobl. 2025	Incremento	Req. de suelo con densidad H3 300 hab/ha	Req. de suelo con densidad H4 416 hab/ha
Tepetzingo	8293	15187	6894	22.98	16.57
Tetecalita	12207	22324	10117	33.72	24.32
Total	20500	37511	17011	56.70	40.89

A manera de resumen, y considerando la hipótesis H3:

Año	Requerimiento para uso habitacional Ha	Requerimiento para otros usos Ha	Total Has
2009	20.00	10.77	30.77
2012	35.50	19.12	54.62
2025	56.70	30.53	87.24
TOTAL	112.20	60.42	172.62

A continuación se muestran los requerimientos de suelo para equipamiento urbano por tipo de subsistema, también para los tres horizontes de planeación antes expuestos:

Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano 2009

Elemento	Tepetzingo	Tetecalita	Total
Jardín de Niños	965	1415	2381
Primaria	1776	2604	4380
Tele secundaria	256	375	632
Secundaria	830	1217	2048
Sec. Tec.	320	469	789
Preparatoria	282	413	694
Subtotal Educación	4430	6494	10924
Consultorios	3476	5096	8571
Hospital	1431	2098	3529
Subtotal Salud	4907	7194	12101
Mercado	604	885	1489
Subtotal Abasto	604	885	1489
Plaza Cívica	525	770	1296
Juegos Infantiles	695	1019	1714
Jardín Vecinal	9732	14268	24000
Modulo Deportivo	765	1122	1887
Subtotal Recre. Y deporte	11718	17179	28897
Agencia de Correos	26	38	64
Admón. correos			
Admón. Telégrafos			
Terminal Autobuses	579	849	1429
Subtotal Comunicaciones y Transportes	605	887	1493
Palacio Municipal			
Panteón			
Subtotal admón. Y Servicios Urbanos	101	149	250
Total	22365	32789	55153

Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano. 2012

Elemento	Tepetzingo	Tetecalita	Total M2
Jardín de Niños	1713	2513	4226
Primaria	3152	4622	7774
Tele secundaria	455	667	1121
Secundaria	1474	2161	3635
Sec. Tec	568	833	1401
Preparatoria	500	733	1233
Subtotal Educación	7861	11528	19390
Consultorios	6169	9046	15214
Hospital	2540	3725	6265
Subtotal Salud	8709	12770	21479
Mercado	1071	1571	2643
Subtotal Abasto	1071	1571	2643
Plaza Cívica	933	1368	2300
Juegos Infantiles	1234	1809	3043
Jardín Vecinal	17272	25328	42600
Modulo Deportivo	1358	1991	3349
Subtotal Recre. Y deporte	20796	30496	51292
Agencia de Correos	46	68	114
Admón. correos			
Admón. Telégrafos			
Terminal Autobuses	1028	1508	2536
Subtotal Comunicaciones y Transportes	1074	1575	2650
Palacio Municipal			
Subtotal Administración Pública			
Panteón	135	198	333
Subtotal Servicios Urbanos	135	198	333
Total	39647	58139	97786

Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano. 2025

Elemento	Tepetzingo	Tetecalita	Total
Jardín de Niños	2736	4014	6750
Primaria	5033	7384	12417
Tele secundaria	726	1065	1791
Secundaria	2353	3453	5806
Sec.Tec	907	1331	2238
Preparatoria	799	1172	1971
Subtotal Educación	12554	18419	30973
Consultorios	9850	14451	24301
Hospital	4056	5951	10006
Subtotal Salud	13906	20402	34308
Mercado	1711	2510	4221
Subtotal Abasto	1711	2510	4221
Plaza Cívica	1489	2185	3674
Juegos Infantiles	1970	2890	4860
Jardín Vecinal	27580	40464	68044
Modulo Deportivo	2168	3181	5349
Subtotal Recre. Y deporte	33207	48720	81928
Agencia de Correos	74	108	182
Admón. correos			
Admón. Telégrafos			
Terminal Autobuses	1642	2409	4050
Subtotal Comunicaciones y Transportes	1715	2517	4232
Palacio Municipal			
Subtotal Administración Pública			
Panteón	1652	2424	4076
Subtotal Servicios Urbanos	1652	2424	4076
Total	64746	94992	159738

En resumen, los requerimientos de suelo para equipamiento urbano (en hectáreas) por localidad y por horizonte de planeación serían:

Localidad	2009	2012	2025	Total Has
Tepetzingo	2.23	3.97	6.47	12.67
Tetecalita	3.28	5.81	9.50	18.59
Total	5.51	9.78	15.97	31.26

El requerimiento total de suelo para equipamiento urbano sería el equivalente al 19% del total de suelo urbano previsto para el año 2025.

II.- NORMATIVIDAD

II.-1.- IMAGEN y OBJETIVOS

La imagen y los objetivos que se han determinado en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, parte de la Imagen Objetivo General planteada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente para la zona de estudio, considerada como de poblados tradicionales, para los cuales se propuso apoyarlos para conservar su tipología, pero atendiendo sus requerimientos de equipamiento urbano, infraestructura y servicios, como concentración rural en el caso de Tetecalita, y de Centro de Barrio para Tepetzingo, de acuerdo a sus respectivas poblaciones, pero al mismo tiempo se definen con mayor precisión, en base al papel que el Municipio de Emiliano Zapata y el de Xochitepec tienen en la Zona Conurbada Intermunicipal de Cuernavaca, que al día de hoy, a nivel Nacional e Internacional, es el lugar mas atractivo del Estado para invertir y tener su lugar de residencia temporal o permanente.

En este sentido en ambos municipios, la prestación de servicios es el motor del desarrollo y la principal actividad económica en la generación de empleos y por tanto, los esfuerzos institucionales de los Gobiernos Estatal y Municipal se canalizan hacia tal objetivo.

II.1.1.- IMAGEN OBJETIVO

La Imagen Objetivo propone, formar un "Anillo Ecológico" que abrace a los poblados de Tepetzingo y Tetecalita e integrarlos eficientemente a la moderna estructura urbana y vial del Municipio, con el propósito de convertir sus características de poblados tradicionales, rodeados por una Área Natural Protegida (con la cual están colindando), el sistema de manantiales y por el Arroyo de las Fuentes, en su principal fortaleza para mejorar su imagen y reactivar su economía, ya que la aspiración será trabajar para ganarse la categoría formal de poblado tradicional, esencia de los Pueblos Mágicos, que les permite tener apoyos institucionales y atraer ecoturismo al cual se le podrá ofrecer una gama muy amplia de servicios y distracciones.

II.1.2.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS

OBJETIVOS GENERALES: Por su total congruencia con el citado concepto de la Imagen Objetivo, se retoma todo lo que aplica del PMDU vigente.

Conciliar la distribución de la población con las actividades económicas, dotando de la infraestructura de apoyo, tanto para la actividad generadora de empleos como para los incrementos previstos de población.

Distribuir a la población mediante densidades diferentes, H3 en el área urbana actual; y H3 y H4 en áreas de futuro crecimiento.

Prever la infraestructura vial, ya sea regional o de nivel primario y secundario, para coadyuvar al crecimiento ordenado de las colonias y poblados del área de estudio.

Incidir en el desarrollo ordenado y sustentable de los centros de población generando reservas territoriales que permitan al municipio ofertar tierra con seguridad jurídica a la población, sobre todo a la de menores recursos.

Canalizar el impacto que generarán las obras públicas y privadas, brindando alternativas para realizar actividades productivas generadoras de empleos permanentes, directos e indirectos.

Regenerar, mejorar y aprovechar el patrimonio natural desarrollando integralmente el Área Natural Protegida de la Sierra Montenegro y el Arroyo de Las Fuentes así como el sistema de manantiales.

Mejorar y preservar el medio ambiente, previendo las redes de infraestructura necesarias y su equipamiento complementario.

Distribuir equitativamente el equipamiento urbano, a fin de reducir la movilidad de personas, bienes y servicios.

Concertar acciones con los desarrolladores privados, ubicados en las áreas de reserva territorial y de usos especiales, para que participen en la construcción de equipamiento urbano y enlaces viales.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

Vialidad

Rehabilitar la red vial actual.

Aprovechar el derecho de vía del FFCC como vialidad de carácter regional con alto impacto positivo, constituyendo un par vial de acceso a los Poblados Tradicionales, con la carretera a Temimilcingo

Promover la construcción de alternativas de comunicación vial en el sentido oriente – poniente

Exigir la dotación de espacios de estacionamiento en las nuevas construcciones, principalmente de tipo comercial.

Suelo

Constituir reservas territoriales para vivienda y actividades económicas dando prioridad a Tepetzingo y Tetecalita.

Concertar la incorporación de suelo para el desarrollo urbano con los poseedores y propietarios sociales de la tierra.

Equipamiento Urbano

Dotar del equipamiento urbano necesario a Tepetzingo y Tetecalita.

Aprovechar las áreas de donación para la dotación de equipamiento y mobiliario urbano.

Patrimonio Natural

Como zonas de importancia ecológica atender el Área Natural Protegida Sierra Montenegro - Las Trincheras y al Arroyo de las Fuentes, así como al Sistema de Manantiales de Chihuahuita - El Salto - El Zapote.

Promover la rentabilidad de las áreas productivas del sector primario y el aprovechamiento racional de los recursos naturales, como principio básico para detener la expansión urbana irregular.

Patrimonio Cultural

Rescatar la Imagen Urbana de los poblados tradicionales, respetando las normas establecidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), para los inmuebles patrimoniales que se localicen en el área de estudio.

En caso de zonas en donde existan vestigios prehispánicos y/o elementos con valor histórico, se deberán aplicar las restricciones marcadas por el INAH, con base en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas.

Infraestructura

Prever las redes de infraestructura necesarias para atender la futura expansión de las zonas urbanas, concertando acciones con los desarrolladores de zonas habitacionales de alto impacto demográfico, así como de otro tipo de usos con impactos diversos.

En los nuevos desarrollos habitacionales promover la separación de las aguas residuales de las aguas pluviales, para facilitar su tratamiento y mejorar su aprovechamiento, así como encausar estas últimas a la recarga del acuífero

Administración Urbana

Integrar el equipo local de planeación urbana.

En coordinación con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado capacitar al equipo local de planeación para que sea el Municipio quien formule las constancias de zonificación y las licencias de uso del suelo.

Formular y aprobar el Reglamento de Zonificación y Regulación de los Usos y Destinos del Suelo del Municipio de Emiliano Zapata.

II.2.- NORMAS PARA EL MEDIO AMBIENTE. (PROGRAMA DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL TERRITORIO MUNICIPAL DE EMILIANO ZAPATA, en proceso de aprobación)

El Modelo de Ordenamiento Ecológico del Territorio (MOET), según la SEMARNAT, es un instrumento que tiene como objetivo maximizar el consenso entre los sectores, que minimice los conflictos ambientales y favorezca el desarrollo integral y sustentable del Municipio.

El modelo incluye la zonificación funcional o propuesta de usos para el territorio, acorde con sus potencialidades y limitantes; el esclarecimiento de la intensidad de dicha utilización (de ser posible determinando la capacidad de carga o umbrales ambientales) y el sistema de medidas o políticas ambientales de aprovechamiento, preservación, protección y restauración que garanticen la explotación racional y la conservación a mediano y largo plazo de los recursos naturales.

Los usos de suelo identificados para el manejo del Modelo de Ordenamiento Ecológico son: Acuacultura, Agricultura, Asentamientos Humanos (áreas urbanas y reservas territoriales para el desarrollo urbano), Cultural, Flora y Fauna, Forestal, Industrial, Infraestructura, Minería, Pecuario y Turismo.

Los criterios para las unidades de gestión ambiental que se proponen quedan definidos en criterios generales y particulares conforme al uso de suelo, los cuales son:

Generales (Gn)	Cultura (Cu)	Infraestructura y equipamiento (I y E)
Acuacultura (Ac)	Flora y Fauna (Ff)	Minería (Mi)
Agricultura (Ag)	Forestal (Fo)	Pecuario (Pe)
Asentamientos Humanos (Ah)	Industrial (In)	

Características de las Unidades de Gestión Ambiental (UGA)

El Modelo de Ordenamiento Ecológico del Municipio de Emiliano Zapata se conforma por 36 unidades de gestión ambiental. (Mapa 75 del POET).

Cabe destacar que como un primer producto del cruce de políticas y estrategias urbanas y ambientales, el PPDU propone la incorporación al polígono del Área Natural Protegida de la Sierra Montenegro, de una envolvente al cauce del Arroyo Las Fuentes y el sistema de manantiales de Chihuahuita-el Salto-el Zapote:

II.3.- NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANO

En lo general, las normas consideradas en el PMDU vigente son ratificadas para el ámbito territorial de aplicación de este programa parcial, contemplándose en lo particular sólo la incorporación de algunos aspectos complementarios, ya que todo el análisis hecho en el diagnóstico del citado PMDU es aplicable; en virtud de que, como se menciona ahí mismo, el establecimiento de las normas para el desarrollo urbano en el territorio municipal parte del diagnóstico, en donde se reconocen las modalidades del uso del suelo y su intensidad en cada zona, además de las diferentes tipologías de vivienda y las diversas densidades de población que con el tiempo se han ido generando; además, se analizan y evalúa el Sistema Nacional de Normas para el Equipamiento Urbano y otros indicadores proporcionados por la Secretaría de Desarrollo Social, adaptándose a las características de las localidades urbanas y rurales del Estado de Morelos.

III.- ESTRATEGIA

El Municipio de Emiliano Zapata forma parte importante de la Estrategia de Desarrollo Urbano de la Metrópoli de Cuernavaca, concentra equipamiento urbano y presta servicios que rebasan sus límites municipales, atendiendo a la población de otros municipios dentro de su radio de influencia, para lo cual se plantea la necesidad de integrar una infraestructura de comunicaciones, que permita el traslado de personas, bienes y servicios de toda la Zona Metropolitana.

Así, la Estructura Urbana Metropolitana plantea en el corto plazo, la conformación de un Anillo Metropolitano, que va hacia el sur del Distribuidor Vial ubicado en el cruce de la Autopista México-Acapulco y el Boulevard Cuauhnahuac, hasta el nuevo Distribuidor Vial en la Autopista del Sol a la altura del Acceso al DIEZ; a partir de ahí hacia el oriente, se va por el camino de Acceso al DIEZ, para continuar con ese mismo rumbo debajo de las líneas de alta tensión, hasta la altura del Cerro del Vigilante, y entroncarse finalmente con la ex vía del ferrocarril México-Balsas; de ese punto sube hacia el norte por la citada ex vía hasta entroncar nuevamente con el Boulevard Cuauhnahuac; y de ahí se va hacia el poniente hasta rematar con la Autopista México-Acapulco.

En el extremo sur de este Anillo Metropolitano y colindando con el Cerro del Vigilante, se ubica el Centro Urbano Metropolitano de 30 hectáreas aproximadamente, que albergará equipamiento urbano de rango metropolitano y comercio especializado, así como equipamiento para la administración pública, federal, estatal y municipal.

El Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio, se estructura, apoyándose en el cauce de los arroyos de Puente Blanco y Las Fuentes, los cuales corren de norte a sur y paralelamente al Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro.

El PMDU vigente define con claridad en el capítulo de estrategia, el casco antiguo de Emiliano Zapata, la zona de la Colonia Tres de Mayo y Tezoyuca y su entorno, estableciendo una estructura vial de primer orden, que además de integrarse a la zona Metropolitana de Cuernavaca, permite contar con una red de vialidades primarias y secundarias, que comunica a todas las colonias comprendidas en la mancha urbana que las une; por otro lado sigue el cauce del arroyo de Puente Blanco, que se regenera dándole un tratamiento previo a su cruce por el Conjunto Habitacional de Paseos del Río, donde se aprovecha como un Paseo Ribereño y posteriormente cruza de norte a sur el campo de golf de Paraíso Country Club alimentando a seis lagos, que además de proporcionar un agradable microclima, sirven para el mejoramiento del agua y la recarga de los mantos freáticos.

La estrategia de Desarrollo Urbano para el área de estudio, surge de ver los lugares más desprotegidos del PMDU vigente y sus características. La zona oriente del municipio es atravesada de norte a sur por el Arroyo de las Fuentes y por la Sierra Monte Negro, encontrándose en esta zona la Ex Hacienda de Dolores, la Ex Vía del Ferrocarril México-Balsas, el Cerro del Vigilante, los poblados tradicionales de Tepetzingo y Tetecalita; y el sistema de Manantiales de Chihuahuita- el Salto-el Zapote.

III.1.-ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana definida por el PMDU vigente, comprende cinco Unidades Territoriales: la primera que comprende la Cabecera Municipal o Ciudad Antigua; en segundo término la Colonia Tres de Mayo en cuya concepción de Unidad Territorial incluye al Desarrollo Integral Emiliano Zapata (DIEZ); y la localidad de Tezoyuca o Ciudad Nueva. También como Unidades Territoriales se consideran a Tepetzingo y Tetecalita como poblados tradicionales

En este orden el Eje Articulador Norte-Sur Uno (aprovechamiento de la ex vía del Ferrocarril México-Balsas) corre paralelo a la actual carretera que va de Cementos Moctezuma a Temimilcingo y forman un par vial hasta la localidad de Tetecalita, convirtiéndose en un acceso a cuatro carriles, de los poblados tradicionales.

En el sentido oriente-poniente, este eje se articula con la carretera a cuatro carriles Emiliano Zapata-Zacatepec a través de los Ejes Articuladores Oriente Poniente Tres (existente), Cuatro (propuesto), Cinco (existente) y Seis (propuesto). Cabe aclarar que los ejes propuestos van sobre los caminos de saca existentes y que el último se prolonga sobre el Municipio de Xochitepec por la lateral a la aeropista de Chiconcuac hasta conectarse con la carretera libre a cuatro carriles Temixco-Xochitepec (en construcción).

Como apoyo a la reorganización del tránsito vehicular y como una alternativa para mejorar la accesibilidad de las áreas aptas para el desarrollo urbano ubicadas dentro del área de estudio, se proponen las vialidades primarias VP5, VP6 y VP7.

Con la finalidad de que sean respetados los derechos de vía de las vialidades propuestas, se plantea, sobre todo en los lugares en donde existen los espacios libres de construcciones consolidadas, para el aprovechamiento del derecho de vía del ferrocarril un derecho de vía de 30 metros, así como 18 metros en los caminos de saca.

La estructura urbana se conforma además por los Usos, Destinos y Reservas que quedan expresados en la Carta Urbana que forma parte de este Programa Parcial de Desarrollo Urbano, zonificación que caracteriza los diferentes ámbitos espaciales del Área de Estudio a través de la densidad neta de población H05 (10 Viv/ha), H1 (24 viv./ha.). H3 (71 viv./ha.) y H4 (95 Viv/ha). Este indicador se refiere a la mayor o menor concentración poblacional, actual y futura, en las manchas urbanas actuales de Tepetzingo y Tetecalita, en la Zonas de Usos Especiales (UE1) y en las Reservas Territoriales (RT2 y RT3).

En el capítulo de Pronóstico se establecen los siguientes requerimientos de suelo para equipamiento urbano:

2009 = 5.59 ha.

2012 = 9.78 ha.

2025 = 35.31 ha

(En todos los horizontes señalados, es la sumatoria a partir del 2005)

Si bien es importante conocer los requerimientos de suelo para este rubro, más importantes son los mecanismos que se requiere aplicar para contar con el suelo; en este sentido, habrá que insistir en los siguientes rubros:

Evitar recibir el pago de las áreas de donación en efectivo y contar con el suelo, ya sea dentro o fuera del desarrollo propuesto.

En caso de recibirse el pago, este deberá ingresarse a una "bolsa" para la adquisición de tierra por parte del Municipio.

Implementar la operación de un organismo municipal que administre los ingresos señalados en el párrafo anterior y que al mismo tiempo compre tierra para el equipamiento urbano, entre otras opciones.

Concertar con el sector privado para la construcción del equipamiento urbano; en su caso, el sector social también podrá participar en el mismo mecanismo.

Promover la iniciativa para reformar la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos humanos e incorporar la obligatoriedad por parte del desarrollador de construir el equipamiento urbano que demanden los fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos.

III.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

De acuerdo a la definición de la Imagen Objetivo y en base a las Normas de Medio Ambiente y de Desarrollo Urbano establecidas en el capítulo de Normatividad; los Usos y Destinos del Suelo adoptados para las zonas urbanizadas como las urbanizables dentro del área de estudio, parten de lo señalado por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata vigente y consideran, tanto las condiciones actuales locales, como la dinámica económica y social del exterior. La zonificación secundaria definida así, queda de la siguiente manera:

Zona Industrial: Corresponde a la fabrica de Cementos Moctezuma y a su zona de extracción (banco de material) en la Sierra Monte Negro, la cual se ubica en el extremo norte del área de estudio en el punto donde concurren los Ejes Articuladores Dos y Tres.

Corredor con Comercio de Borde sobre el Eje Articulador Norte – Sur Uno (aprovechamiento vía FFCC y carretera a Temimilcingo): Usos Mixtos, Comerciales y de Servicios de nivel básico. (Sólo en tramos urbanos actuales y futuros, de acuerdo a lo que se señala en la Carta Urbana), en ambos lados, desde el Eje Oriente-Poniente 4 hasta el Eje Oriente-Poniente 6.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido será 1.00.

El proyecto del ferrocarril Interoceánico pretendía unir los puertos de Veracruz y Acapulco. En su época los más importantes del país, aunque solo pudo llegar al Estado de Guerrero a la localidad de Balsas. Se recomienda la implementación de elementos de mobiliario urbano que reflejen la historicidad de la vía. Actualmente no se identifica dicho camino como un elemento del sistema ferroviario perdido del Estado.

Se considera que un predio forma parte del corredor con comercio de borde dentro de una extensión de 100 metros a partir del alineamiento de la vialidad, para cualquiera de los dos lados según lo indique la Carta Urbana.

Como parte de las zonas urbanas actuales y futuras se permitirán usos habitacionales H3 71 Viv/ha, H4 91 Viv/ha. Y H1 20 Viv/ha.

Zonas habitacionales H3 (71 Viv. /ha.): Corresponde a las localidades de Tepetzingo y Tetecalita, ubicadas entre Cementos Moctezuma y Flora Plant, en las faldas del Área Natural Protegida de la Sierra Monte Negro y conectadas entre sí con la cabecera Municipal, a través del eje articulador Norte-Sur Uno.

Las densidades brutas de población, en los poblados tradicionales y en las colonias antiguas, generalmente son bajas, ya que de acuerdo al patrón de utilización del suelo, en donde el solar urbano es utilizado para vivienda, aunque en la mayoría de los casos al ir creciendo las familias funciona como vivienda plurifamiliar y en ocasiones con huerto, pequeña zona de cultivo y/o corral de ganado. Estas densidades se incrementan cuando sus poseedores se ven en la situación de vender sus solares y son ocupados por desarrollos de interés social, al tener autorizado una mayor densidad, lo que provoca un cambio en el citado patrón de uso del suelo. Con el propósito de impedir esta tendencia se ha reducido la densidad en estos lugares.

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 el predio mínimo de 90 m² que establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, 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 de los propietarios a sus familiares, que finalmente por razones de contar con la seguridad jurídica de su pedazo de tierra, requieren de contar con las escrituras de su fracción,⁷ permitiendo solo en estos casos se autorizará la densidad H4.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo máximo permitido será 1.0.

Los Usos mixtos que se permiten dentro de este tipo de zona habitacional se refieren a comercio y servicios de nivel básico, cuya descripción aparece también en la Carta Urbana de este programa.

Zona de Usos Especiales UE1: localizada al Sur-Poniente de la zona de estudio, a ambos lados del Eje Oriente-Poniente Seis, al poniente del Arroyo Las Fuentes. Usos habitacionales con una densidad de población neta H1 de 24 viviendas por hectárea. Corresponde con la zona conocida como La leona.

Se permitirán usos para equipamiento turístico, deportivo y comercial; dentro de los primeros se incluyen usos para alojamiento (hoteles y usos complementarios). Por su cercanía con el poblado de Chiconcuac del Municipio de Xochitepec, se pretende crear una zona prestadora de servicios turísticos densamente arborizada en ambos lados del Arroyo Las Fuentes.

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 a 300 m² la altura máxima será de 2 niveles; de 301 a 1,250 m² se autorizaran hasta 4 niveles; mayores alturas solo en predios de mas de 1,250 m². En todos los casos el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no será mayor a 0.50.

⁷ PMDU EZ. En lo general se ratifican los usos y destinos contemplados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Vigente.

Zona de Usos Especiales UE2: Confrontar el reto que implica transformar la estructura agrícola del campo morelense, cambiando la producción de cultivos tradicionales (maíz, caña de azúcar o arroz) a cultivos altamente tecnificados que generen un mayor número de empleos y mejor remunerados, implica la generación de alternativas como la construcción de módulos de flores de exportación, de gerbera, claveles y rosas, agrupados en Unidades de Producción, que operarían de manera conjunta entre los ejidatarios y el sector privado.

Las zonas propuestas para Unidades de Producción (actividades asociados al sector primario, además de industriales de tipo artesanal y manufactura) se ubican al poniente de la Sierra Monte Negro entre los poblados de Tepetzingo y Tetecalita, así como al Sur-Poniente de Tetecalita (instalaciones de la empresa Flora Plant).

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.40.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 0.80.

En el caso de actividades económicas, como estímulo a la generación de empleos se podrán autorizar hasta:

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.75.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.50.

Zona de Usos Especiales UE5: Localizada al poniente de Tetecalita; es cruzada por el Eje Articulador Oriente – Poniente Seis; los usos del suelo habitacionales se regirán por una densidad neta de población H3, 71 viviendas por hectárea. Los usos del suelo comerciales de nivel básico que se autoricen deberán ser previstos desde el proyecto original de tipo habitacional. Son compatibles los usos turísticos y de servicios.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.0.

Reservas Territoriales.

RT2 H4: Localizadas en la zona centro del área de estudio, al poniente de Tepetzingo. Los Usos del Suelo habitacionales se regirán por una densidad de población neta H4, con 95 viviendas por hectárea.

Para autorizar el desarrollo de estas zonas, se debe hacer con criterios integrales en su conjunto al interior y de integración a la Estructura Urbana local y regional al exterior, garantizando la realización de la vialidad propuesta por el Programa Parcial, en el entendido de que en la formulación de los proyectos ejecutivos se pueden considerar pequeñas rectificaciones en su trazo, asegurando los movimientos en los sentidos señalados y construyendo toda la infraestructura y superestructura necesaria, para los movimientos vehiculares, la dotación del agua, la disposición de los desechos líquidos y sólidos, la electrificación y el alumbrado, la imagen urbana, el equipamiento comercial, educativo, de salud, de esparcimiento y deportivo.

Los usos mixtos del suelo que se señalan en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo estarán condicionados a que sean señalados en los proyectos arquitectónicos de los fraccionamientos o condominios que se propongan, para que sean aprobados desde su origen y no surjan posteriormente provocando la anarquía en los usos del suelo.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.0.

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 a 300 m² la altura máxima será de 2 niveles; de 301 a 1250 m² se autorizaran hasta 4 niveles; mayores alturas solo en predios de mas de 1250 m². En todos los casos el coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.50.

RT3 H3: Predominarán los usos del suelo habitacionales, con una densidad de población neta H3, 71 viviendas por hectárea.

Se ubican entre la Fabrica de Cementos Moctezuma y el poblado de Tepetzingo, y para la autorización de su desarrollo, igual que la zona RT2, deberán de considerar dentro de otros requerimientos, la descarga y el tratamiento de aguas residuales que actualmente genera la citada localidad.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.0.

Zona RT H4: Localizada al poniente de Tetecalita; esta zona es dividida por el derecho de vía del FFCC; Usos del suelo habitacionales con una densidad neta de población H4, 95 viviendas por hectárea. Los usos del suelo comerciales de nivel básico que se autoricen deberán ser previstos desde el proyecto original de tipo habitacional. Son compatibles los usos turísticos y de servicios.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido será de 0.50.

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido será de 1.0.

Del Área Natural Protegida Sierra Montenegro – Las Trincheras

Entre el poblado de Tetecalita y el límite municipal sur, se propone incorporar al Área Natural Protegida de la Sierra de Montenegro, una superficie de 70.98 hectáreas, conformando una envolvente al cauce del Arroyo Las Fuentes y el sistema de manantiales de Chihuahuita-el Salto-el Zapote.

Con el objeto de fomentar la preservación del ANP Sierra de Montenegro, se reitera además el establecimiento de una zona de restricción de 200 metros colindante al polígono de la reserva ecológica.

Los usos del suelo permitidos serán los relacionados con el sector primario, preservando los usos del suelo actuales. Los proyectos que se propongan dentro de las áreas urbanas que quedan dentro del ámbito de la zona de restricción requerirán de estudios especiales de impacto ambiental.

Quedan prohibidos aquellos usos que impacten negativamente sobre el entorno ecológico.

Del Arroyo de las Fuentes

En lo que al Arroyo de las Fuentes se refiere, se propone que a todo lo largo del mismo se implemente medidas de limpieza profunda, el fondo se cubra de grava o piedra y en los remansos que se presentan se instalen humedales para su oxigenación, de tal manera que se genere un microclima y condiciones tales que permitan implementar un paseo ribereño con senderos peatonales y para bicicletas, cubiertos con tezontle.

No se permitirán otros uso diferentes a la recreación y el esparcimiento, con estricto control en la venta y prestación de cualquier servicio fijo o semifijo, a menos que cuente con la autorización correspondiente y de acuerdo al proyecto ejecutivo se definirá la posibilidad de contar con tránsito vehicular, a no ser para la vigilancia y el mantenimiento. Igualmente se ubicará en los lugares diseñados mobiliario y equipamiento urbano, para servicios sanitarios, vigilancia, mantenimiento, información y paradores.

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 municipio; 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.

III.3.-ETAPAS DE DESARROLLO

Los horizontes de planeación adoptados por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo Tetecalita son totalmente congruentes con los periodos administrativos municipales y Estatal.

Como lo señala el PMDU vigente, es deseable inducir la saturación de baldíos que existen en las localidades de Tepetzingo y Tetecalita, antes de abrir nuevas áreas al desarrollo urbano, sin embargo, atendiendo a las tendencias actuales de crecimiento que se observaron en las áreas urbanas del Municipio, se hace necesario ofrecer alternativas de ocupación.

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 equipamiento urbano básico e infraestructura básica en accesibilidad, agua potable, drenaje y energía eléctrica, además de mitigar los efectos negativos que impacten el medio ambiente.

Partiendo de la citada política general, se podrán ir abriendo áreas al desarrollo urbano de acuerdo a la dinámica de crecimiento económico, misma que requerirá de espacios para realizar todas sus actividades, directas e indirectas (las productivas y las sociales correspondientes).

De acuerdo a las áreas aptas para el desarrollo urbano, relacionadas en este capítulo, en el cuadro de Zonificación Secundaria y al contenido de la Carta Urbana, se marcan los siguientes porcentajes:

1.- El 18% del área apta para el corto plazo

2.- El 32% del área apta para el mediano plazo y

3.- El 50% del área apta para el largo plazo.

IV.-PROGRAMAS

CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

El desarrollo urbano debe apoyar al desarrollo económico, puesto que aquél es la expresión física espacial del Desarrollo Económico y Social, lo que permite aportar soluciones sobre múltiples problemas espaciales del desarrollo y de la distribución y reubicación de las actividades humanas en un marco geográfico determinado.

Los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita, sólo podrán lograrse a través de la acción coordinada y oportuna de los distintos sectores de la administración pública y de la concertación con los sectores social y privado en el ámbito territorial del área de estudio, pero con una visión regional.

En este apartado se expresan los compromisos del sector público con las políticas y objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en términos de tiempo, recursos y forma de instrumentación; además se plantean las acciones y metas específicas a desarrollar en programas a corto, mediano y largo plazo.

IV.1.- PROYECTOS PRIORITARIOS:

Para fortalecer la infraestructura de la zona de estudio del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo-Tetecalita, en materia de vialidad, medio ambiente, agua potable, drenaje, y comunicaciones, se proponen en primera instancia, las siguientes acciones prioritarias:

Par vial formado por la Ex Vía del Ferrocarril México-Balsas y la carretera a Temimilcingo, en su tramo de la Fábrica de Cementos Moctezuma y el eje Oriente-Poniente Seis, a la altura del Poblado de Tetecalita. Este tramo es un eslabón del Eje Articulador Norte-Sur Uno. (Corto y mediano plazo)

Modernización del Eje Oriente-Poniente Cinco, que une al Poblado Tradicional de Tetecalita con el Poblado Tradicional de Chiconcuac, aprovechando la carretera actual. (Corto plazo)

Eje Oriente-Poniente Seis, que une a la Ex-Vía del Ferrocarril México-Balsas, a la altura del Poblado Tradicional de Tetecalita, con la carretera a cuatro carriles Temixco-Xochitepec (en construcción), aprovechando los caminos de saca y la lateral de la Aeropista de Chiconcuac. (Corto y mediano plazo)

Construcción de las Vialidades Primarias VP5, VP6 y VP7, localizadas frente a Tetecalita. (Corto y mediano plazo)

Eje Oriente-Poniente Cuatro, que une al Poblado Tradicional de Tepetzingo con el Poblado Tradicional de Chiconcuac, aprovechando el camino de saca. (Mediano Plazo)

Mantenimiento del camino Cementos Moctezuma-Autopista del Sol.

Apoyar el mejoramiento, la conservación y el aprovechamiento racional de la Sierra Montenegro - Las Trincheras.

Programa de Manejo de la Sierra Montenegro: Para la reactivación de la Economía Rural y Rur-Urbana que se genera y se puede generar en la zona de estudio, es indispensable acelerar la implementación y puesta en operación del Programa de Manejo de la Sierra Montenegro, el cual de manera consensada y técnicamente sustentada, contempla la realización de áreas de explotación y proyectos productivos y de Eco-turismo sustentables, los cuales deberán impulsarse por etapas y previa organización y capacitación de los grupos interesados. La explotación sustentable, racional, ordenada, coordinada, supervisada, asesorada y controlada del Área Natural Protegida de la Sierra Montenegro, será la mayor garantía de su propia preservación, ya que en la medida en la que los pobladores de las áreas aledañas a la misma, la visualicen y sientan en sus bolsillos, su mesa y su familia, los beneficios de su explotación racional, se convertirán en un ejército multiplicador de guardianes de su propio patrimonio y por ende del Ecosistema imperante y de la naturaleza en general.

Albergues Eco turísticos. Implementación de albergues Eco turísticos para el aprovechamiento sustentable del Área Natural Protegida de la Sierra de Montenegro. Dichos albergues deberán contar con sistemas ecológicos autónomos, privilegiándose el uso de Sanitarios Secos y de sistemas solares, así como el reciclaje y tratamiento local de los desechos orgánicos. Estos albergues pueden ser instalados en los pueblos de Tetecalita y Tepetzingo en viviendas aptas (adaptadas) para tal fin.

Es importante vincular a las diferentes facultades de arquitectura del estado para dar apoyo a la creación de proyectos ejecutivos de albergues nuevos o adecuaciones a vivienda existente para tal fin, incorporando las tecnologías desarrolladas en el municipio vecino de Temixco.

Así mismo es importante la implementación de un Centro Demostrativo para el área Natural Protegida, en donde se concentren actividades de Turismo Natural y se puedan demostrar las diferentes Ecotécnicas así como organizar cursos, seminarios y conferencias relativas a la Ecología Regional.

Apoyar la permanencia de usos agrícolas en las áreas de riego, siempre y cuando las condiciones de contaminación del suelo sean controladas.

Es importante considerar tanto para el proyecto arquitectónico como para los proyectos de actividades sustentables la participación de las diferentes facultades especializadas en cada área.

Implementación de la infraestructura necesaria para generar Rutas de recorrido peatonales o de herradura al interior del ANP. Delimitación física del área de recorridos, delimitación y señalamiento de los recorridos y establecimiento de áreas para deportes de aventura.

Recorrido Histórico involucrando el área de Trincheras en la parte alta de la Sierra de Montenegro.

Depuración de Aguas Superficiales. Implementación de Proyectos de recuperación de los cuerpos de agua superficiales, utilizando biotecnología para la depuración del agua a base de filtros de macrófitas flotantes o subsuperficiales según las características de dichos cuerpos. Estos sistemas tienen la ventaja de aportar una cantidad importante de biomasa que puede ser utilizada como forraje o como materia prima para la elaboración de productos artesanales. Así mismo los sistemas implementados pueden servir de unidades productivas de flores y plantas de ornato. En estos proyectos es importante la participación del sector agroindustrial, como enlace para la producción de plántulas, con las que se pondrían en operación los sistemas, así como con la distribución de la producción generada. Los Cuerpos de agua considerados son los arroyos naturales, así como los canales de distribución de aguas residuales.

Ampliación de las Redes de Agua Potable.

Rehabilitación de las Líneas de Conducción de Agua Potable.

Introducción y ampliación de las redes de drenaje

Correos: Mejorar el servicio en los Poblados Tradicionales de Tepetzingo y Tetecalita.

Telégrafos: Introducción del servicio en las localidades de Tetecalita, y Tepetzingo.

V.- INSTRUMENTACION

En base al espíritu de los artículos 27 y 29 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, los Ejecutivos Estatal y Municipal, aseguran la participación de los sectores público, social y privado en las fases de formulación, operación, seguimiento, control y evaluación del proceso de planeación; y principalmente, en base a los artículos 43, 44, 45 y 46 de la Ley Estatal de Planeación, en la ejecución de las acciones que deriven del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Tepetzingo-Tetecalita.

En este orden, este apartado incorpora todos aquellos instrumentos señalados por el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata, sean éstos jurídicos, financieros, administrativos o de cualquier otro carácter. No todos ellos existen actualmente, por lo que será necesario formularlos en el futuro inmediato, de acuerdo a las necesidades y posibilidades del mismo Ayuntamiento, con apoyo del gobierno estatal, o federal, en su caso.

En cuanto a las líneas instrumentales generales, se presentan en primer término una serie de instrumentos cuya operación corresponde a la instancia municipal y del centro de población, los cuales, se han clasificado en:

- Instrumentos de operación administrativa;
- Instrumentos para la obtención de recursos programáticos;
- Instrumentos para la concurrencia y coordinación de acciones e inversiones del sector público;
- Instrumentos para la concurrencia y concertación de acciones e inversiones con el sector privado y social;
- Instrumentos para la participación ciudadana; e
- Instrumentos derivados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

VI.- LA IMPLEMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

La implementación del desarrollo urbano es quizá uno de los elementos más importantes del proceso de ordenación urbana; si bien en el apartado de instrumentos se proponen, y se llegan a establecer, instrumentos legales tales como leyes y reglamentos, estos a su vez contienen disposiciones diversas que requieren desglosarse, reglamentarse y aplicarse; es por esta razón, que se propone un capítulo específico que se refiera a la implementación.

La implementación es sinónimo de ejecución, consumación y culminación.

La implementación surge de un amplio espectro de oportunidades para el logro de los objetivos y estrategias definidas para el territorio municipal y cuya consecución recae en las instituciones y la sociedad.

Para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Tepetzingo Tetecalita se plantean las siguientes líneas de acción:

La Estructura Urbana y los Usos y Destinos del Suelo;

La regulación de los Usos y Destinos del Suelo;

El equipamiento urbano en fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;

La vivienda de interés social;

Las reservas territoriales.

Al margen izquierdo un sello con el Escudo del Estado de Morelos que dice: "Tierra y libertad".- La tierra volverá a quienes la trabajan con sus manos.- Gobierno del Estado de Morelos.- 2006-2012.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE XOCHITEPEC

1. Bases Jurídicas

Conocidos los fundamentos jurídicos del proceso de planeación urbana y la regulación de los usos y destinos del suelo, cuyos orígenes se remontan a los Artículos 27, 73 y 115 de la Constitución de la República; la Ley General de Asentamientos Humanos (1976 y 1983), así como los fundamentos locales, el 115 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos, y la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos; para el desarrollo del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec se consideró lo que establece este último ordenamiento legal.

Niveles superiores de planeación

Se refiere a los Objetivos, Políticas y Estrategias de otros niveles de planeación incidentes en el desarrollo urbano y en el área de estudio; y son el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, Plan Estatal de Desarrollo 2007-2012, Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, y el Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico y Territorial de Xochitepec.

2. Diagnóstico urbano

Ámbito regional

El reconocimiento oficial de la Zona Conurbada de Cuernavaca se instrumentó en el año de 1982 con la primer declaratoria del Ejecutivo Estatal y el Plan de Ordenación de la Zona Conurbada de Cuernavaca, todavía vigente, ya que no se ha aprobado ningún otro instrumento de planeación similar, sin embargo, no fue sino hasta el año 2002 que se incluye oficialmente al Municipio de Xochitepec dentro de la Zona Conurbada, ahora a través de un Convenio de Coordinación (que vino a sustituir a la declaratoria del Ejecutivo estatal), el cual ha venido ratificándose en cada cambio de gobierno. Si bien se ha instalado a la Comisión de Conurbación Intermunicipal, no se ha logrado su real operación, dificultándose la consecución de proyectos tan importantes como puede ser un relleno sanitario intermunicipal.

Aspectos demográficos

De acuerdo con el II Censo de Población y Vivienda del 2005 en el Estado de Morelos se presentó un fenómeno de desaceleración demográfica, en donde 21 municipios presentaron tasa negativa de crecimiento; 8 municipios experimentaron un ritmo de crecimiento menor al 1%, mientras que 4 municipios reflejaron una tasa de crecimiento entre 1 y 2.8%. La mayor tasa de crecimiento se presentó en el Municipio de Emiliano Zapata con el 2.8%, seguido por el Municipio de Xochitepec con el 2.64 por ciento.

De la misma manera, a nivel de Municipio, en Xochitepec se presentó el mismo fenómeno, observándose tasas negativas de crecimiento en Atlacholoaya, Chiconcuac y en la Colonia Francisco Villa. Santa Fe también presentó tasa de crecimiento negativa aunque al tratarse de vivienda residencial de fin de semana tiene una explicación simple si se considera que el propietario simplemente decidió permanecer en su vivienda del Distrito Federal el día o días del censo.

La población del Municipio de Xochitepec en el año de 1980 era de 16 mil 413 habitantes, en el año de 1990 se incrementó a 27 mil 828 habitantes y para el año 2000 registró una población de 45 mil 643 habitantes

Localidad	Población 2000	Población 2005	TC 2000 2005	Población estimada al 2008
Localidades con información de AGEB				
Xochitepec	15,521	16,627	1.29	17,279
Alpuyeca	7,230	7,834	1.51	8,193
Atlacholoaya	3,528	3,722	1.00	3,835
Chiconcuac	6,514	6,503	2.95	7,096
U.H. Morelos	7,992	9,178	2.61	9,916
Localidades menores con mayor índice poblacional (muestreo)				
Fco. Villa	462	547	3.19	601
Santa Fe	207	205	2.95 *	
Carretera a Atlacholoaya	194	224	2.71	243
El Crucero de Atlacholoaya	67	249	2.95 *	272
Campo Canela	178	84	2.95 *	
El Capiri	139	135	2.95 *	
La Guamuchilera	91	238	2.95 *	260
Loma del Encanto	42	105	18.61	175
Santa Cruz	63	72	2.52	78
La Esperanza	425	526	4.05	593
Las Flores	120	227	2.95 *	248
Campo Solís	18	81	2.95 *	88
Jardines de Xochitepec	108	117	1.50	122
U. M. Matamoros	21	12	2.95 *	
Acoculco (La Cruz)	97	86	2.95 *	
V. Xochitepec	8	1,275	2.95 *	1,391
Loma Bonita	62	52	2.95 *	
Cuaxcomac (Km 4 1/2)	95	144	8.05	182
El Pedregal	158	99	2.95 *	
Campo Huitzilac	64	18	2.95 *	
Campo Ameyalco	51	100	2.95 *	109
Municipio	45,643	53,368	2.95	58,240

* En virtud de la densidad desproporcionada que presentaron en el período 2000 -2005, Villas de Xochitepec, la Guamuchilera, Loma del Encanto, Las Flores, Campo Solís, Cuaxcomac, Campo Ameyalco y Crucero de Atlacholoaya, se proyectaron con la tasa municipal de 2.95%.

Chiconcuac, al presentar tasa negativa, prácticamente tasa cero, se proyectó con la tasa municipal.

El mismo caso se aplicó para otras áreas urbanas que resultaron con tasa negativa.

La población del Municipio al 2008 se calculó de manera individual, por lo que no es resultado de las sumas parciales

El II Censo de Población y Vivienda 2005 indica que el Municipio de Xochitepec albergó a una población de 53 mil 368 habitantes; en términos relativos su tasa de crecimiento en el período 2000 – 2005 fue de 2.95%.; en cinco años su población se incrementó en 7 mil 725 habitantes; para el año 2008 se estima una población de 58 mil 240 habitantes.

La hipótesis de crecimiento del corto plazo para el año 2006 que señala el programa de desarrollo urbano vigente, previa una población de 64 mil 201 habitantes; esta hipótesis quedó corta en su planteamiento.

Sin considerar por el momento la organización en Unidades Territoriales que plantea el programa vigente, de acuerdo al II Censo de Población y Vivienda del 2005, y conservando el mismo esquema para la distribución territorial de la población de acuerdo a las áreas geoestadísticas básicas (Ageb's), observando el cuadro anterior, las áreas urbanas del Municipio mostraron el siguiente comportamiento:

Las principales zonas urbanas, con información a nivel de Área Geoestadística Básica, como Xochitepec, que comprende a la cabecera municipal, el Cerro de La Cruz, Real del Puente, San Miguel La Unión, el Fraccionamiento Real del Puente y la Colonia Miguel Hidalgo, albergaron en el 2005 una población de 16 mil 627 habitantes, con un ritmo de crecimiento de 1.29%. Para el año 2008 se estima una población de 17 mil 279 habitantes.

De las principales localidades, la Unidad Habitacional José María Morelos y Pavón mostró el mayor crecimiento poblacional con un ritmo de crecimiento del 2.61% anual.

Atlacholoaya mostró la menor tasa con el 1% anual.

14 localidades menores presentaron tasa de crecimiento negativa.

A tres años de distancia del II Censo de Población y Vivienda del 2005 se estima que para el año 2008 habrá que tomar en cuenta la población por crecimiento social o población flotante de los desarrollos habitacionales que para el año 2005 estaban en construcción y ahora ya están habitados.

Ámbito urbano

En los últimos años, el Municipio de Xochitepec empezó a mostrar una nueva fisonomía con la construcción de desarrollos habitacionales, de interés social principalmente, producto de una inercia que tuvo su origen en el Municipio de Cuernavaca y se fue extendiendo paulatinamente hacia Jiutepec y Emiliano Zapata. El Municipio de Temixco fue la excepción al carecer de áreas aptas con costos normales de urbanización, ya que sus áreas aptas representan altos costos de urbanización, por las barrancas que existen entre los lomeríos del poniente.

No obstante, el Municipio ha conservado sus características y fisonomía urbana de poblado rural en la mayoría de sus localidades, a excepción de la colonia Miguel Hidalgo, la Unidad Morelos y la UH Mariano Matamoros, cuyo surgimiento fue más reciente y obedece a otro patrón de asentamiento humano.

Sistema de ciudades

De acuerdo a los principios para el ordenamiento territorial, la interrelación que se presenta entre las localidades de la entidad de acuerdo a su nivel y dotación de equipamiento urbano, el denominado Sistema Estatal de Ciudades o Subsistema de Ciudades reconoce a Xochitepec con un nivel de servicios Intermedio, teniendo como localidad subsidiaria a Alpuyecá con un nivel de servicios Básico; en el nivel superior, Xochitepec se sirve de Cuernavaca definida como ciudad con servicios estatales. Chiconcuac también se reconoce como localidad de nivel Básico, mientras que Atlacholoaya es definida como localidad SERUC (de Servicios Rurales Concentrados).

Vivienda

Xochitepec, al igual que el Municipio de Emiliano Zapata, ha representado la opción para el desarrollo de la vivienda de interés social en los últimos años, en sustitución de la ciudad de Cuernavaca que prácticamente agotó su capacidad de alojamiento.

De acuerdo al II Censo de Población y Vivienda, el número de viviendas se incrementó a nivel municipal, siendo en su mayor proporción la que corresponde a la constructora pueblo, ya que la dinámica de los desarrollos de interés social disminuyeron en los últimos cinco años, sin que esto quiera decir que se haya detenido el flujo; la vivienda de tipo medio y residencial muestra un ritmo más lento; cabe recordar que este tipo de vivienda representa una menor densidad de población y un coeficiente de ocupación del suelo también menor, ya que por lo general oscila entre el 0.30 y 0.40 por ciento.

Se observa un desaprovechamiento de los programas institucionales de vivienda promovidos por el Invimor o la Sedesol, como el Programa de Subsidio, Crédito y Ahorro para la Vivienda, Tu Casa, en sus diferentes modalidades, como la de Unidad Básica de Vivienda en Unidad Habitacional; en terreno del beneficiario, ampliación o mejoramiento; en todos los casos existe subsidio federal estatal y municipal, y la aportación de beneficiarios es mínima, ya que se ubica al alcance de los grupos de menores ingresos.

Suelo urbano

El Municipio de Xochitepec cuenta con una superficie de 9,913.87 hectáreas; de dicha superficie cabe destacar las siguientes áreas urbanas (agrupadas en Unidades Territoriales):

Unidad Territorial	Superficie (Ha)	% del total del área urbana
Xochitepec	205.13	12.45
Real del Puente	130.34	7.92
Miguel Hidalgo	130.73	7.93
Unidad Morelos	215.55	13.08
Alpuyeca	298.28	18.10
Santa Fe (incluye campo de golf)	156.37	9.49
Atlacholoaya	140.54	8.54
Francisco Villa	49.17	2.98
Chiconcuac	239.07	14.50
Acceso al CERESO	35.18	2.14
Santa Cruz	18.19	1.10
Col. La Esperanza	29.19	1.77
TOTAL	1,647.74	100.00

Nota: No se incluyen las localidades menores ni otro tipo de equipamientos como balnearios y los de readaptación social.

Vialidad

La infraestructura vial del Municipio es, en general, adecuada en su integración regional y local, si bien se deberán realizar precisiones en su cobertura para reforzar el esqueleto vial en el sentido oriente – poniente e integrarse a la vialidad regional que se genera en el vecino Municipio de Emiliano Zapata, principalmente con la vía del FFCC fuera de uso, cuya función de eje articulador norte – sur empieza a ofrecer resultados con la construcción de importantes tramos tanto en Emiliano Zapata como en Jiutepec, con lo que la comunicación hacia Tlhuapan y el Blvd. Cuauhnahuac es ya una realidad.

3. Pronóstico

Con la ampliación a cuatro carriles de la carretera estatal a Taxco, la puesta en marcha del Centro de Convenciones en el área de Santa Fe, del Campus Morelos del ITESM y el Hotel Balneario Ex Hacienda de Real del Puente, el Municipio de Xochitepec reactivará su desarrollo al incentivar a los subsectores de servicios y la prestación de servicios turísticos, sin soslayar los usos del suelo habitacionales en sus diferentes estratos.

Una vez activado el Centro de Convenciones habrá que fomentar los usos del suelo complementarios, ligados al subsector turístico y a los servicios; la zona de Santa Fe desempeñará un papel fundamental en esta reactivación, incluyendo los usos del suelo habitacionales de tipo residencial y de nivel medio; los usos del suelo para alojamiento propuestos en el entorno de Santa Fe, generarán a su vez otras actividades complementarias.

No obstante los resultados del II Censo de Población y Vivienda, no se modifican las hipótesis habitacionales establecidas históricamente:

En este marco, el crecimiento y distribución de la población dentro del territorio mostraría las siguientes hipótesis en el tiempo:

Hipótesis de crecimiento demográfico de corto plazo, para las principales localidades y el Municipio

2005 - 2009			
Localidad	Población 2005	TC 2000-2005	Población 2009
Xochitepec	16,627	1.29	17,502
Alpuyeca	7,834	1.51	8,316
Atlacholoaya	3,722	1.0	3,873
Chiconcuac	6,503	2.95	7,305
U.H. Morelos	9,178	2.61	10,174
TOTAL	53,368	2.95	59,960

De acuerdo a las tendencias actuales se estima que la población del Municipio al año 2009 será de 59 mil 960 habitantes.

Para el mediano plazo, 2012, la hipótesis de crecimiento se estima de la siguiente manera:

Hipótesis de crecimiento demográfico de mediano plazo, para las principales localidades y el Municipio.

2009 - 2012			
Localidad	Población 2009	TC 2000-2005	Población 2012
Xochitepec	17,502	1.29	18,188
Alpuyeca	8,316	1.51	8,698
Atlacholoaya	3,873	1.0	3,991
Chiconcuac	7,305	2.95	7,971
U.H. Morelos	10,174	2.61	10,992
TOTAL	59,960	2.95	65,433

Para el mediano plazo la expectativa de crecimiento poblacional disminuye ligeramente contra lo que se estimaba.

Hipótesis de crecimiento demográfico de largo plazo, para las principales localidades y el Municipio

2012 - 2025			
Localidad	Población 2012	TC 2000-2005	Población 2025
Xochitepec	18,188	1.29	21,486
Alpuyeca	8,698	1.51	10,562
Atlacholoaya	3,991	1.0	4,543
Chiconcuac	7,971	2.95	11,632
U.H. Morelos	10,992	2.61	15,366
TOTAL	65,433	2.95	95,542

Según la tendencia 2005, para el año 2025 habría que considerar el crecimiento social que llega a superar al crecimiento natural del Municipio.

Para el año 2030 se proyecta una población para el Municipio de 110 mil 515 habitantes.

4. Estrategia para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano de los centros de población del municipio de Xochitepec

Imagen Objetivo

Es conveniente mencionar que la imagen objetivo que se ha determinado con anterioridad, se retoma, y sólo se complementan las vertientes que la conforman de acuerdo a los indicadores que se citaron a lo largo del diagnóstico y pronóstico.

Sumarse a la dinámica que genera el ámbito regional de la Zona Conurbada de Cuernavaca. El Centro de Convenciones deberá ser detonador de actividades complementarias, dentro de ellas los subsectores turismo y de servicios.

Promover la articulación de su estructura vial local con la estructura vial de carácter regional,

Canalizar el crecimiento socio-económico hacia la zona denominada "Ciudad Nueva" que tiene como célula rectora al Centro de Convenciones del Estado y al Fraccionamiento y Club de Golf Santa Fe;

Ratificar o rectificar las disposiciones normativas contenidas en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

A través de la Secretaría de Desarrollo Social y del Programa Hábitat, se ha implementado un programa denominado Coordinación entre Municipios.

Brindar opciones al crecimiento social hacia las zonas aptas para el desarrollo urbano ubicadas al suroriente del Municipio.

Promover el relleno sanitario intermunicipal.

De esta manera, la imagen objetivo se orienta a la conformación de una estructura urbana eficientemente comunicada, anticipando los futuros requerimientos viales, no sólo de características regionales, sino también vialidades primarias, secundarias y terciarias, aprovechando los caminos ya existentes y construyendo sólo algunos tramos para propiciar su continuidad; con la infraestructura vial propuesta se logrará un mejor funcionamiento entre los diferentes usos y destinos del suelo, principalmente de los habitacionales con los centros de trabajo, educativos, de recreación, comerciales y de servicios.

De acuerdo a lo anterior y con base en el análisis de la problemática municipal, se determinan las estrategias, tanto para el ordenamiento territorial como para la regulación e implementación del desarrollo urbano de los centros de población del Municipio, mismas que se vinculan al marco jurídico expresado en los antecedentes y a las condicionantes de otros niveles de planeación y sectores del desarrollo económico, de donde destaca el rol de Centro Corporativo, Hotelero y Residencial.

Prácticamente no se modifica la estructura urbana prevista para el Municipio, y por el contrario, se ratifica su estructura vial ahora fortalecida por la ampliación a cuatro carriles de la carretera federal, la que brinda una nueva fortaleza para el desarrollo del Municipio.

Objetivos del Programa

En la formulación de los objetivos y las políticas se consideraron los lineamientos definidos tanto en el Plan Estatal de Desarrollo como en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007 – 2012. También, en el marco de la Imagen Objetivo, se tomaron en cuenta los programas parciales de desarrollo urbano vigentes en el ámbito territorial del Municipio, así como los criterios urbanísticos y administrativos de las autoridades involucradas y las demandas de operación y de gestión urbana de la sociedad civil.

El objetivo General del Ordenamiento Territorial promueve: Conciliar la distribución de la población con las actividades económicas, dotando la infraestructura de apoyo, tanto para la actividad generadora de empleos como para los incrementos de población previstos.

De acuerdo a lo anterior, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec habrá de constituirse en un instrumento normativo que permita ordenar y regular los usos y destinos del suelo, orientar la constitución de reservas territoriales e incidir en la inversión pública y privada, además de incidir también en la regularización de la tenencia de la tierra.

Fijando como horizonte de planeación el año 2025, se propone inducir un equilibrio en el crecimiento de las localidades urbanas del Municipio, fortaleciendo y consolidando a sus poblados tradicionales para conservar sus características de imagen urbana, tradiciones y valores culturales y a la vez, establecer la preservación de sus áreas naturales y de las áreas agrícolas de alta productividad, impulsando proyectos de equipamiento de carácter regional y conducir adecuadamente el crecimiento social que le genera el contexto de la Zona Conurbada de Cuernavaca.

Prever los incrementos poblacionales para el largo plazo, distribuyendo la población mediante densidades diferentes, H1, H2, H3 y H4 en las áreas urbanas actuales y H3 y H4 en áreas de futuro crecimiento.

Coordinar acciones de carácter intermunicipal para generar la infraestructura vial de carácter regional, o de nivel primario y secundario, para coadyuvar al crecimiento ordenado de las áreas urbanas del Municipio,

Generar reservas territoriales que permitan al Municipio ofertar tierra con seguridad jurídica a la población, sobre todo a la de menores recursos.

Brindar alternativas para promover e instalar actividades productivas generadoras de empleos permanentes.

Mejorar y preservar el medio ambiente, previendo las redes de infraestructura necesarias y su equipamiento complementario.

Propiciar condiciones favorables para que la población pueda resolver sus necesidades de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.

Distribuir equitativamente el equipamiento urbano, a fin de reducir la movilidad de personas, bienes y servicios.

Densificar las áreas urbanas actuales saturando los baldíos, mejorando y ampliando la infraestructura de soporte, a efecto de incrementar la densidad de población promedio, previendo la demanda de agua potable y demás servicios

Concertar acciones con los desarrolladores privados para la construcción de equipamiento urbano y enlaces viales.

Políticas

En el marco de los niveles superiores de planeación y de acuerdo al resultado del diagnóstico-pronóstico, con el propósito de incidir en el ordenamiento urbano del territorio del municipio de Xochitepec y de acuerdo con los objetivos antes establecidos, se definen las políticas para el desarrollo urbano de los centros de población del Municipio y su entorno ecológico. Estas políticas tienen el propósito de definir los lineamientos y criterios que deberán observarse para la posterior formulación de las estrategias referentes a la estructura urbana y para la determinación de los programas de desarrollo urbano.

Políticas de Ordenamiento Territorial (Interurbanas):

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano de Morelos establece para la zona conurbada de Cuernavaca una política de consolidación, sin menoscabo de las políticas de control y regulación que habrán de aplicarse en determinadas áreas críticas de la zona conurbada.

La política de consolidación será aplicada a sistemas urbano-rurales que por su nivel actual de desarrollo solo requieren de un ordenamiento de su estructura básica, previendo los efectos negativos de la concentración demográfica, pero sin afectar su dinámica actual captando internamente, además, el potencial del actual proceso de desarrollo.

Dadas las características del municipio y con base en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano se aplicará una Política de Consolidación en la cabecera municipal, sin menoscabo de las Políticas de Control y Regulación que habrá que aplicar en determinadas áreas del Municipio, como las colonias Obrero Popular, Unidad Morelos, Miguel Hidalgo que son los principales núcleos urbanos receptores de población migrante.

Es importante considerar que la redensificación de las áreas urbanas, como parte de la optimización del uso del suelo, desalienta la expansión (política de regulación).

Políticas para el desarrollo urbano de los centros de población (intraurbanas)

De crecimiento:

Regular la expansión urbana mediante proyectos viales y de zonificación, de tal manera que sean las propias inversiones las que apoyen la zonificación establecida en el programa municipal.

La expansión urbana y sus diferentes usos y destinos del suelo deben considerar espacios para las actividades productivas generadoras de empleo.

De acuerdo con la estrategia de desarrollo de la estructura urbana, deberá articularse la infraestructura existente con las vialidades programadas y con la zonificación propuesta.

De mejoramiento

Mejoramiento de los pasos a desnivel (alcantarilla) en el cruce de la Autopista del Sol con el Camino Real del Puente – Chiconcuac y de Santa Fe a la carretera federal a Taxco.

Mejoramiento de las vialidades primarias, como el Camino Real del Puente – Chiconcuac, Loma Bonita – Francisco villa, Xochitepec – Fracc. Real del Puente, Los Tamarindos a Los estanques piscícolas, Chiconcuac – Tepetzingo y Chiconcuac – Tetecalita.

Rescatar el programa de Mejoramiento de la Vivienda a efecto de rehabilitar y ampliar las viviendas precarias del Municipio. En este mismo sentido, incorporar al Municipio al Programa de Ahorro y Subsidio para la Vivienda, Tu Casa, en sus modalidades de Unidad Básica de Vivienda y Vivienda Rural.

De Conservación

Apoyar la permanencia de usos agrícolas en las áreas de riego, siempre y cuando las condiciones de contaminación de los cuerpos de agua sean controladas.

Para las edificaciones ubicadas en las áreas agrícolas, atendiendo a su grado de consolidación, se reconocerá su calidad de colonia a fin de dotarlos de los servicios públicos básicos.

Desalentar el crecimiento urbano sobre pendientes no aptas para el desarrollo urbano;

Ordenamiento Territorial

El Ordenamiento Territorial observa como marco de referencia lo establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano del entorno a Atlacholoaya, del entorno a La Pedreguera, del Programa Parcial de Xochitepec y el denominado programa parcial de Emiliano Zapata cuya cobertura territorial cubre parte de los Municipios de Emiliano Zapata, Temixco y Xochitepec

Se pretende así, incidir en la reversión del fenómeno urbano que ha caracterizado al país, entidades federativas y Municipios: la concentración – dispersión de la población.

El fenómeno de conurbación en que se hayan involucrados los Municipios de Cuernavaca, Emiliano Zapata, Jiutepec, Temixco y Xochitepec, implica considerar a la región como un todo en sus conflictos, problemas y soluciones, principalmente en materia de infraestructura de enlace, soporte básico para la localización de las actividades económicas que incidirá igualmente en la distribución racional y espacial de la población. Lo que se haga o deje de hacerse en materia de infraestructura de enlace impactará necesariamente en el funcionamiento urbano de la que se ha denominado también “Zona Metropolitana de Cuernavaca”.

Dentro del ámbito territorial del presente Programa Municipal quedan incluidos los ejidos de Xochitepec, Alpuyecá, Chiconcuac, Atlacholoaya, además de zonas sujetas al régimen comunal, así como pequeñas propiedades; tal situación de régimen de tenencia de la tierra predominante condicionará la instrumentación de acciones en materia de incorporación de suelo social al desarrollo urbano, con apego a la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

Se establece una situación de amplio desarrollo urbano y de crecimiento poblacional, según la tendencia observada en el período 1990 – 2000, quedando implícito el impulso al desarrollo económico a través del establecimiento de alternativas de uso del suelo para equipamiento de nivel regional o metropolitano, actividades industriales, comerciales, de servicios, así como de alternativas para el desarrollo habitacional para las tres vertientes de vivienda, residencial, de tipo medio y de interés social, además de la infraestructura de envergadura regional ya prevista en otros niveles de planeación.

Clasificación Básica de Aptitudes del Suelo

Con base en lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, así como el Diagnóstico y Pronóstico de este Programa Municipal, para el cumplimiento de sus objetivos, define una Clasificación Básica de Aptitudes del Suelo, que gráficamente quedan señalados en la Carta de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano de Centros de Población de este Programa Municipal.

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, respetando la potencialidad de este recurso.

La clasificación es la siguiente:

Áreas aptas para uso urbano (zonas urbanizables)

RT H0.5 10 Viv/Ha: Localizada al norte del Municipio, al sur de la localidad de Tezoyuca (Mpio. Emiliano Zapata).

RT H1 20 Viv/Ha: En Chiconcuac y Atlacholoaya.

RT H2 40 Viv/Ha: Localizadas al sur y oriente de Santa Fe, al norte de la cabecera municipal, en San Miguel La Unión y al suroriente de Atlacholoaya.

RT H2.5 50 Viv/Ha: Localizadas al suroriente de Atlacholoaya.

RT H3 60 Viv/Ha: Localizadas en Chiconcuac, en el camino a Tetecalita, norte de Atlacholoaya, sur de Alpuyecá, sur de la cabecera municipal, en la Colonia Francisco Villa y al suroriente de Atlacholoaya.

RT H4 80 Viv/Ha: Localizadas al suroriente de Atlacholoaya y al sur de Loma Bonita y Las Flores.

Las áreas de Usos Especiales presentan características diferentes que el concepto general de reserva territorial, ya que su normatividad es específica y requiere un tratamiento diferente.

UE1: localizada al norte del Municipio, en el entorno de la Santa Cruz, y en una zona localizada entre la carretera de acceso a la cementera y el camino real a Real del Puente. Equipamiento de cobertura regional, usos comerciales y de servicios; uso condicionado a estudios y obras para la solución integral para la canalización de los escurrimientos pluviales.

UE2: Se ubica al norte del Fraccionamiento Real del Puente, para Turismo, Alojamiento, recreación, deporte y apoyo a las actividades del ITESM.

UE3: Localizada entre los balnearios Palo Bolero y Campestre, incluye la zona de estanques piscícolas. Usos recreativos y turísticos, con una zona UE3a con uso habitacional de baja densidad H1 20 viv/Ha.

UE4: Localizada entre la cabecera municipal y Alpuyecá sobre la carretera federal; otra zona se localiza al sur de Loma Bonita. Equipamiento de rango metropolitano, comercio y servicio especializados; actividades económicas generadoras de empleo; bajo índice de construcción con predominio de áreas verdes.

UE5: Se localiza al nororiente de la cabecera municipal. Industria generadora de empleos, usos habitacionales asociados al alojamiento para ejecutivos de las empresas.

UE6: Para servicios complementarios a la actividad industrial. Se localiza al nororiente de la cabecera municipal

UE7: Se localiza al nororiente de la cabecera municipal, para industria ligera y servicios, además de usos habitacionales de baja densidad H1.

UE8: Localizada entre Alpuyecá y la Colonia Las Palmas, para actividades económicas, agroindustrias y usos habitacionales H3, 60 viviendas por hectárea.

UE9: Localizada al norte de la Benito Juárez, actividades con predominio de espacios abiertos, usos comerciales y de servicios, centros de diversión, restaurantes, áreas de exhibición, talleres artesanales, instalaciones deportivas, centros culturales.

UE10: Localizada al suroriente del Cerro de Las Flores, Equipamiento turístico, deportivo, recreativo, comercial. Usos Habitacionales con densidad de población H2, 40 viv/Hectárea.

Zona para industria artesanal y ligera localizada al oriente de Atlacholoaya.

Usos habitacionales de baja densidad, espacios recreativos y deportivos, localizada en Santa Fe.

Área clasificada como **TURISMO – SERVICIOS FINANCIEROS**, que alberga al Centro de Convenciones del Estado de Morelos, además de sus actividades complementarias ligadas a la infraestructura turística como la hotelería y espacios comerciales y de servicios, oficinas, localizadas en Santa Fe. Usos Habitacionales con densidad de población H1.5, 30 viv/Hectárea.

Zona prevista para industria localizada al sur de la cabecera municipal, sobre la carretera federal.

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 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.

Áreas No Urbanizables

Uso del Suelo	Localización
Agricultura de riego	1,732.29 hectáreas, localizadas al poniente y sur de Alpuyecá; al oriente de Atlacholoaya, norte y poniente de Atlacholoaya, al oriente del corredor agroindustrial de Atlacholoaya; oriente y suroriente de Chiconcuac, norte de San Ramón y norte de la carretera a la cementera; oriente y suroriente de la Santa Cruz. Al oriente de San Miguel La Unión.
Agricultura de Temporal	384.27 hectáreas; se localizan al surponiente del Municipio, Alpuyecá, entorno al Tutelar de Menores, oriente de la Col. La esperanza
Pastizal	554.01 Ha. Localizadas en el entorno a la ampliación Fco. Villa, Loma Bonita y al suroriente de Atlacholoaya.
Selva Baja Caducifolia	2,301.70 Ha., localizadas al norte y sur del Tutelar de Menores, oriente y sur de Atlacholoaya, sur de Loma Bonita y poniente de la Miguel Hidalgo. Cerro de Las Flores.
Usos asociados a las actividades del sector primario	134 Ha., localizadas al norte de Atlacholoaya.

Estructura vial

Para conformar una estructura vial de soporte, con impacto regional, aunque fuera de los límites del Municipio de Xochitepec se definen las siguientes acciones prioritarias:

Eje Metropolitano en sentido norte – sur, que comunicará a los Municipios de Cuernavaca, Jiutepec y Emiliano Zapata, y llegará a constituir un “par vial” junto con la Autopista del Sol.

Eje Articulador Norte – Sur Uno: El aprovechamiento del derecho de vía del FFCC se extendería hasta la ciudad de Cuernavaca, conformando un par vial con el Boulevard Cuauhnáhuac y su continuación por la avenida Plan de Ayala. Existe la viabilidad técnica para prolongar el Eje Articulador Norte – Sur 1 prácticamente hasta Zacatepec, conformando igualmente un par vial con la actual carretera estatal Tejalpa - Zacatepec. Por lo anterior, es viable que el Municipio de Xochitepec se beneficie del aprovechamiento del derecho de vía del FFCC ya que le permitiría enlazarse a una nueva vialidad regional.

Eje Articulador Oriente – Poniente 1. Se apoya esencialmente en el desarrollo del Eje Articulador Norte – Sur Uno, aprovechando el derecho de vía del FFCC ubicado al oriente de Emiliano Zapata, así como en el aprovechamiento de parte del derecho de vía de la línea de alta tensión, conformando lo que se ha denominado Eje Articulador Oriente – Poniente 1, este eje nace en su extremo poniente en un distribuidor vial sobre la Autopista del Sol y operaría como prolongación del acceso al DIEZ (Desarrollo Integral Emiliano Zapata) y se conectaría a la carretera Emiliano Zapata-Zacatepec a la altura del Cerro del Vigilante; finalmente se prolongaría hasta entroncar, en su extremo oriente, con el derecho de vía del FFCC.

Eje Articulador Oriente – Poniente 2: lo constituye la carretera Cementera – Crucero de Tezoyuca – Tezoyuca – Acatlipa, el cual requiere para su mejor funcionamiento del mejoramiento de la “alcantarilla” que cruza bajo la Autopista del Sol.

Eje articulador Oriente – Poniente 3: Conformado por la carretera que liga al Aeropuerto Mariano Matamoros con la Autopista del Sol y su prolongación hacia la Cementera Portland Moctezuma y su liga al Eje Articulador Norte – Sur 1 (vía FFCC).

Eje Articulador Oriente – Poniente 4. Lo constituye la calle San Ramón que parte de su entronque con la carretera estatal a Zacatepec, para continuar bordeando el balneario y prolongarse hacia Tepetzingo, conectándose al Eje Articulador Norte – Sur 1 (vía del FFCC).

Eje Articulador Oriente – Poniente 5. Conformado por la Av. Los Pinos y su prolongación por la Av. Prof. Severo castro y se prolonga hacia Tetecalita, conectándose al Eje Articulador Norte – Sur 1 (vía del FFCC).

Eje Articulador Oriente – Poniente 6. Parte del entronque a la altura del Balneario Palo Bolero, para continuar por el acceso a Xochitepec y por el nuevo Boulevard, para conectarse a la carretera Xochi-Chiconcuac y seguir por una apertura de calle propuesta bordeando la pista de aterrizaje para continuar por la Av. Canal de Atlacholoaya y la Av. 5 de Mayo para prolongarse hacia Tepetzingo, conectándose al Eje Articulador Norte – Sur 1 (vía del FFCC).

Eje Articulador Oriente – Poniente 7. Lo constituye un camino propuesto para conectar la zona de Los Tamarindos hacia la carretera federal a Las Grutas a la altura de la zona de Usos Especiales UE4, construyendo un puente sobre el río Cuentepec (Tetlama).

A largo plazo se ha previsto la comunicación vial entre la zona de Santa Fe y la carretera de cuatro carriles a Zacatepec, con lo que las alternativas viales se incrementan, con posibilidades de conectarse hacia Acapulco, Coatlán del Río (Las Grutas) o Zacatepec y Jojutla.

EL DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Estructura urbana

Tomando en consideración la situación detectada en el diagnóstico, reviste especial importancia reforzar la estructura urbana de los centros de población localizados en el territorio del Municipio, por medio de las políticas de consolidación y mejoramiento anteriormente enunciadas y dosificando adecuadamente la distribución territorial de la población a través de la aplicación de las densidades de población tanto en la mancha urbana actual como en las reservas territoriales que se han determinado para la expansión futura, de manera que el impacto de nuevos desarrollos habitacionales de mediana y alta densidad no incida negativamente sobre los servicios públicos y el equipamiento urbano, ni tampoco contribuyan a deteriorar la imagen urbana.

Particularmente, la ordenación urbana deberá tender a hacer más funcional y operativa la relación entre los diferentes poblados tradicionales, colonias y fraccionamientos, mejorando la vialidad y el transporte intraurbanos, optimizando los servicios públicos, satisfaciendo aquellos elementos de equipamiento urbano deficitarios y, muy especialmente, teniendo particular cuidado en la protección del medio ambiente del Municipio y en el saneamiento y regeneración de la cuenca del río Apatlaco y sus afluentes.

La Zonificación Primaria y el Límite del Centro de Población

Con base en lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos, en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012, así como en el diagnóstico y el pronóstico de este Programa Municipal de Desarrollo Urbano, para el cumplimiento de sus objetivos se define una zonificación primaria del territorio municipal, o sea una clasificación básica de aptitudes del suelo, la que gráficamente queda señalada en la "Carta Urbana" que forma parte de este programa.

Dicha determinación espacial de aptitudes del suelo constituye el marco de referencia para orientar las acciones e inversiones, así como también para la regulación de los usos, destinos y reservas del suelo, aprovechando la potencialidad que este recurso ofrece.

ZONIFICACION PRIMARIA

	Superficie (Ha.)	%
Zonas urbanizadas		
Mancha urbana, incluye zonas urbanas, cereso, tutelar, canchas, corredores, centro urbano ITESM, haciendas	2,230.88	22.00
Zonas urbanizables		
RT, industria, habitacional recreativo, relleno sanitario, turismo y servicios financieros, UTR, usos asociados a las actividades primarias	1,677.15	17.00
Usos Especiales	410.16	4.00
Zonas No Urbanizables		
Agricultura de riego, de temporal, selva baja caducifolia, pastizal	4,972.37	50.00
Derechos de vía, barrancas, cuerpos de agua, carreteras	622.81	7.00
TOTAL	9,913.87	100.00

La Zonificación Secundaria

Conforme al precepto señalado, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec 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, no obstante que la densidad domiciliaria del Municipio es de 4.44 hab/vivienda de acuerdo a lo que señala la fuente oficial del INEGI, se adopta el indicador general de 5 hab/vivienda. Sólo en casos de apoyo o estímulo a la construcción de vivienda de interés social a través de programas prioritarios o estratégicos, podrá aplicarse la densidad domiciliaria municipal de 4.4 hab/vivienda en lugar de 5 hab/vivienda.

Usos Habitacionales H1: Hasta 20 viv/Ha, en zonas del sur y centro de Chiconcuac, Fraccionamiento Real del Puente, Santa Fe, sur oriente de la cabecera municipal y en la zona aledaña al Corredor de Atlacholoaya. 418.20 Hectárea. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00 En zonas aledañas al Corredor Agroindustrial de Atlacholoaya: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80
Usos Habitacionales H2: Hasta 40 viv/Ha, en la Santa Cruz, San Miguel La Unión, Real del Puente, cabecera municipal, sur de Alpuyecá, centro de Chiconcuac. 198.23 Hectárea. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00
Usos Habitacionales H3: Predominarán en lo general en el territorio municipal, Hasta 60 viv/Ha., en Alpuyecá, Chiconcuac, Atlacholoaya, Acceso al Cereso, Benito Juárez, San Miguel La Unión, Francisco Villa, Colonia La Esperanza sector norte y oriente de la segunda franja de restricción del CERESO; se modifica la densidad de población de H4 a H3. 739.26 Hectárea. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00 En el caso del uso habitacional en la segunda franja de restricción del CERESO, se ratifica la disposición contenida en el PDDU del entorno a Atlacholoaya COS y CUS= 0.75, y un solo nivel.
Usos Habitacionales H4: Hasta 80 viv/Ha, Unidades Territoriales Miguel Hidalgo, Unidad Morelos y Colonia Las Palmas en Alpuyecá. 350.77 Hectárea. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00 En las unidades territoriales Miguel Hidalgo y Unidad Morelos no se autorizarán desarrollos habitacionales con uso intensivo del suelo y alto impacto; sólo se permitirán desarrollos de no más de 10 viviendas. Se dará preferencia y se estimulará la saturación de baldíos con vivienda unifamiliar.
Centro Urbano/Usos Mixtos: Centro Histórico de la cabecera municipal; los usos habitacionales serán H3, 60 viv/Ha., usos comerciales y de servicios. 10.48 Hectárea. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50
Centros de Barrio/Usos Mixtos: en el entorno al Centro Cultural de la cabecera municipal, Alpuyecá y Col. 3 de Mayo, Atlacholoaya, Chiconcuac, Miguel Hidalgo, Unidad Morelos, Col. Obrero Popular, Real del Puente, La Cruz, área urbana del acceso al Cereso de Atlacholoaya. H3 60 Viv./Ha en centros de barrio de Chiconcuac y Real del Puente; en centros de barrio de Alpuyecá, Col. 3 de Mayo, Atlacholoaya, La Cruz, y acceso al Cereso de Atlacholoaya. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50
Corredor Urbano/Usos Mixtos con Comercio de Borde: Carretera federal desde límite municipal con Temixco y al penetrar al Municipio de Xochitepec adopta dos modalidades, del límite municipal cubriendo la zona urbana de la colonia ampliación Miguel Hidalgo en ambos bordes; el segundo tramo hasta el inicio de la colonia Francisco Villa sólo en su borde oriente, el borde

<p>poniente conserva su uso agrícola; a partir del tramo urbano de la colonia Francisco Villa en ambos bordes hasta La Calera; tramo que inicia en el Balneario Campestre y se prolonga hasta terminar el Balneario Palo Bolero, sólo en su tramo poniente, ya que en el borde oriente se localiza el área del entorno al Estadio Mariano Matamoros; tramo urbano de Alpuyecá; Carretera estatal tramo urbano de Chiconcuac, hasta el Crucero de Atlacholaya; comercio y servicios, infraestructura de apoyo a las actividades turísticas; usos habitacionales H3, hasta 60 viv/Ha, 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.</p> <p>La densidad de población la definirá la asignada al entorno del corredor.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p>	<p>UE1 Usos Especiales al sur y sur oriente de la Santa Cruz: Equipamiento de cobertura regional, equipamiento educativo de nivel superior, usos comerciales y de servicios. Por sus características topográficas e hidrológicas, los usos del suelo quedarán condicionados a la formulación de estudios y la consecuente construcción de obras que den solución integral a las inundaciones, canalizando adecuadamente los escurrimientos que se generen en la zona. 86.01 Ha.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p>
<p>Corredor Urbano/Usos Mixtos: En Xochitepec: República de Paraguay, Argentina, Honduras, Av. Morelos; en la Benito Juárez la Av. Emiliano Zapata; en La Cruz la avenida de La Cruz; en la Miguel Hidalgo la avenida Aeropuerto; en la Unidad Morelos la avenida Crisantemos; en Atlacholaya la calle América Central; en Chiconcuac la Calzada de Los Pinos y Prolongación Los Pinos; sobre la avenida principal de acceso al Cereso de Atlacholaya. H3 en la cabecera municipal y Chiconcuac, H3 en la Miguel Hidalgo, la Unidad Morelos, Atlacholaya, y acceso al Cereso, además sobre la segunda franja de restricción de acuerdo a lo que establece el PPDU del entorno a Atlacholaya; en esta franja sólo se autoriza un nivel de altura.</p> <p>Habitacional H3, 60 viv/Ha., comercio básico y servicios.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p> <p>Corredor Agroindustrial en acceso a Atlacholaya: Agroindustrias e instalaciones asociadas a las actividades del sector primario (viveros, huertos, etc.)</p> <p>Usos Habitacionales H3, 60 viv/Ha. Los usos habitacionales deberán estar asociados a las actividades del sector primario</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>	<p>UE2 Usos Especiales, al norte del Fraccionamiento Real del Puente, equipamiento para el turismo, recreación, deporte, hospedaje y actividades complementarias al Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey; con respecto al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Xochitepec se amplían los usos del suelo agregando los turísticos, de recreación, deporte y hospedaje. 16.40 Ha.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>
<p>Corredor Industrial y de Servicios (Autopista del Sol – Tepetzingo):</p> <p>Industria manufacturera, usos comerciales y de servicios, equipamiento urbano, equipamiento urbano de nivel superior. Se eliminan los usos habitacionales que establecía el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Emiliano Zapata; en caso de haberse expedido licencias de uso del suelo o constancias de zonificación serán válidas hasta el límite de su vigencia; en caso de no ejecutarse al término de su vigencia perderán validez legal y los usos del suelo se sujetarán a lo dispuesto en este programa municipal.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p> <p>Se reconocerá que un predio pertenece a un corredor, cualesquiera que sea su clasificación, siempre y cuando cuente con frente a la avenida o calle con la especificación de corredor; en el caso de que un predio cuente con varios frentes a diferentes calles, el frente principal deberá estar sobre la calle o avenida con nomenclatura de corredor.</p>	<p>UE3 Usos Especiales: Al poniente del Cerro de Las Flores, franja que incluye a los balnearios Palo Bolero y Campestre y su zona intermedia, así como el entorno de los estanques piscícolas; usos asociados a las actividades recreativas y turísticas; con una zona UE3a con usos habitacionales de baja densidad H1, 20 Viv./Ha. sólo en la franja intermedia entre los balnearios en una superficie de 8.37 Ha.; el resto conserva el uso del suelo para actividades recreativas y turísticas, a excepción de la zona de estanques que conserva el uso para actividades productivas piscícolas. 21.77 Ha.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>
<p>Corredor urbano con comercio de borde. Carretera estatal, tramo La Guamuchilera hasta el final de la reserva RT H4. Sólo en el borde poniente; el borde oriente conserva su uso agrícola</p> <p>Comercio y servicios; infraestructura de apoyo a las actividades turísticas; sobre una franja de 100 metros a partir del alineamiento.</p> <p>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.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p> <p>Los corredores urbanos en su conjunto cubren una superficie de 259.43 Hectárea.</p>	<p>UE4 Usos Especiales: al norte de Alpuyecá (Campo Ameyalco) y al sur de Las Flores; equipamiento de rango metropolitano, comercio y servicios especializados; actividades económicas generadoras de empleo. Bajo índice de construcción con predominio de espacios verdes. Habitacional H3, 60 Viv./Ha.. 184.75 Ha..</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p> <p>Los Usos habitacionales o de comercio y servicios ya existentes en esta zona podrán regularizarse.</p> <p>Se promoverá la instalación de equipamiento regional de carácter educativo, de salud, recreativo, condicionado a localizarse sobre una vialidad de nivel primario, facilitando su liga con la carretera federal; podrá estimularse la conexión hacia la Autopista del Sol, ya sea a través del mejoramiento de la alcantarilla existente o ligándose con el distribuidor propuesto para mejorar la accesibilidad de Santa Fe.</p>
<p>Zona Industrial: localizada al sur de la cabecera municipal y norte de Alpuyecá, industria ligera no contaminante. 53.69 Ha..</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p>	<p>UE5 Usos Especiales: al nororiente de Xochitepec: usos industriales de bajo riesgo y no contaminante, con uso extensivo de mano de obra, como la electrónica, por ejemplo. 11.58 Ha., se autorizarán usos habitacionales de baja densidad H1 20 Viv./Ha, para vivienda o casa de visita de ejecutivos y empresarios. 24.77 Ha..</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>
	<p>UE6 Usos Especiales: Oriente de Xochitepec, equipamiento y servicios complementarios. 3.29 Ha.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>
	<p>UE7 Usos Especiales: oriente de Xochitepec; Industria ligera y servicios, usos habitacionales H1 20 Viv./Ha. 15.12 Ha.</p> <p>Para uso habitacional:</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.30 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.60</p> <p>Para uso industrial:</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>
	<p>UE8 Usos especiales: al oriente de la Colonia Las Palmas en Alpuyecá, actividades económicas, agroindustrias, usos habitacionales H3 60 Viv./Ha. 11.80 Ha.</p> <p>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>

<p>UE9 Usos Especiales: al norponiente de la cabecera municipal y norte de la Benito Juárez. 31.47 Hectáreas. Usos permitidos: Usos comerciales y de servicios, como venta de artesanías, productos básicos, Talleres artesanales, Centros de diversión, venta de alimentos; la venta de alimentos deberá operar sin venta de bebidas alcohólicas y como proyecto deberá estar ligado a alguna actividad "ancla" como: centro de exposiciones, instalaciones deportivas o áreas de exhibición, Centros e instalaciones deportivas, Áreas de exhibición, centros culturales, y Viveros. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.30 La superficie destinada a vialidades de acceso e intercomunicación no deberá rebasar el 3% de la superficie total.</p>	<p>Para el Tutelar de Menores se establecen tres zonas de restricción en su entorno: A 50 metros a partir de la barda perimetral: No se autoriza ningún tipo de construcción que genere obstáculos o impida la visibilidad; sólo se autorizarán áreas verdes sin ningún tipo de vegetación (árboles, arbustos o matorrales). B En los siguientes 50 metros: Construcciones con alturas no mayores a un nivel (3.50 metros). Como casos de excepción, se permitirán alturas de dos niveles (7.0 metros) en esta franja intermedia cuando se trate de construcciones ya existentes o de proyectos autorizados con anterioridad a la vigencia de este programa municipal. C En los siguientes 50 metros: Construcciones de dos o más niveles. La altura de las edificaciones se regirá por la siguiente disposición normativa: 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 de las construcciones, a partir de la línea en donde terminan los primeros 200 metros, éstas deberán estar separadas en una distancia equivalente al 25% de la altura total del edificio.</p>
<p>UE10 Usos Especiales: Al suroriente del Cerro de Las Flores; Usos turísticos, recreativo, deportivo, comercial; Usos Habitacionales H2, 40 viv./Ha.. 14.78 Ha.. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 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.</p>	<p>Cereso de Atlacholoya: Se aplican las disposiciones normativas en las zonas de restricción establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Entorno a Atlacholoya, en este sentido, se ratifica el área para equipamiento urbano complementario a las actividades del CERESO y el uso habitacional que cambia de H4 a H3 60 viv./Ha.. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.75</p>
<p>Usos asociados a las actividades productivas del sector primario, viveros, huertos, agroindustrias, lienzo charro, prácticas de equitación, ranchos; actividad ganadera e instalaciones complementarias; bajo índice de construcción, al norte de Atlacholoya. 138 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.30</p>	<p>Cerro de Las Flores: No obstante el uso forestal que se le ha asignado en la carta urbana de este programa, por sus características de elemento contenedor de vestigios arqueológicos, su valor natural, pendiente y rol en el equilibrio ecológico de su microregión, este elemento debe ser cuidado en su aprovechamiento o uso, por lo que se establece una compatibilidad de usos congruentes a sus condiciones y valor, cuya aplicación y autorización deberá ser coordinada con la intervención del INAH; en este sentido se definen los siguientes usos compatibles: Granja, huertos, establo, jardín botánico, caballeriza, observatorio, viveros, estación meteorológica, invernaderos, hortalizas.</p>
<p>Industria Artesanal y Ligera no Contaminante: Oriente de Atlacholoya. 87.29 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.75 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50</p>	<p>RT/H05 10 Viv./Ha: Área localizada al nororiente del Municipio, con baja intensidad de uso del suelo, se promoverán usos del suelo con predominio de áreas verdes. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>
<p>UTR Uso Turístico Recreativo existente: Balneario San Ramón. Instalaciones de apoyo a la actividad turística y recreativa, alojamiento. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>	<p>RT/H1 20 Viv./Ha: Localizadas al poniente y sur oriente de Chiconcuac, al norponiente de Atlacholoya. 82.73 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>
<p>UTR/P Uso Turístico Recreativo propuesto, El Salto, paseo ribereño. Infraestructura turística y recreativa. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.30</p>	<p>RT/H2 40 Viv./Ha: Áreas localizadas en el entorno al asentamiento denominado La Santa Cruz, al sur del Fracc. Real del Puente, sur oriente de Alpuyeca y en La Pintora, también en Alpuyeca. 75.96 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>
<p>Usos Habitacionales de baja densidad asociados a las actividades recreativas y deportivas: al oriente del Fraccionamiento Santa Fe, Usos Habitacionales H1 20 viv./Ha., espacios deportivos y recreativos, bajo índice de construcción con predominio de áreas verdes. 537.92 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.40 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.80</p>	<p>RT/H3 60 Viv./Ha: Áreas localizadas en Alpuyeca, Chiconcuac Atlacholoya y San Miguel La Unión. 77.74 Ha. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>
<p>Turismo – Servicios Financieros: Oficinas, turismo, recreación, usos comerciales, servicios financieros, servicios, alojamiento, entretenimiento. Usos Habitacionales H1.5, 30 viv./Ha. Localizada en Santa Fe. 99.81 Ha.. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.50 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. AGR. Áreas Inundables. Actividades económicas del sector primario, al sur de la cabecera municipal; Usos agrícolas, viveros, hortalizas, agroindustrias e infraestructura complementaria; se requieren obras de protección en los cauces del río Apatlaco y Arroyo Salado para evitar las inundaciones. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.30 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.30</p>	<p>RT/H4 80 Viv./Ha: Localizadas al oriente de la amplia franja o "cuña" de lo que se ha denominado la "Ciudad Nueva" con una superficie de 102.41 Ha; también al sur de Loma Bonita y Las Flores con superficies de 23.94 y 24.69 Ha; en total representan 151.04 Ha. Los desarrollos habitacionales que se establezcan en este tipo de zona con densidad H4 deberán prever los requerimientos de equipamiento urbano para la población de proyecto, principalmente de tipo educativo y de recreación y espacios abiertos, independientemente de las áreas de donación; para su dosificación deberán considerar: Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 1.00</p>

Normas complementarias sobre Vialidad

Para efectos de implementación del desarrollo urbano en las áreas aptas y en las áreas urbanas actuales, para la proyección de vialidades primarias se establece una sección de 18 metros como mínimo, y para vialidades secundarias una sección de 12 metros, tal y como lo establece la Ley de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos del Estado de Morelos.

Para la vialidad primaria:

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.

Dos arroyos de circulación de 6.5 metros cada uno (ambos sentidos).

Camellón central de 1.00 metro de ancho.

Para la vialidad secundaria:

Banquetas de 1.50 metros de ancho, con circulación peatonal mínima de 0.90 metros y una franja jardinada de 0.60 metros.

Arroyo de circulación de 9.0 metros de ancho para 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, previo dictamen del organismo competente, los derechos de vía de las líneas de alta tensión se podrán utilizar como vialidades u otros usos o destinos que preferentemente no impliquen estancia prolongada de las personas. Los proyectos definitivos deberán ser sancionados por las instancias correspondientes.

Restricciones de construcción en predios colindantes a vialidades:

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. Deberán respetarse como mínimo las siguientes dimensiones:

Autopistas: 5 metros.

Carreteras federales o estatales: 5 metros.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento, de cinco metros de ancho, la cual se podrá utilizar para la entrada y salida de personas y vehículos, y cuyo mantenimiento y control será responsabilidad del propietario, con la única limitante de no cubrirla ni instalar estructuras fijas, a excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

Las áreas de restricción deberán quedar libres de construcción; sin embargo, podrán ser utilizadas como áreas verdes, áreas de ascenso y descenso de personas, estacionamiento momentáneo; las áreas de restricción podrán utilizarse también como zona de exhibición, con mesas al aire libre y estructuras temporales desmontables.

Estas áreas se contabilizarán como parte del porcentaje de área libre que se determine para la totalidad del predio (COS).

Protección de ríos, arroyos o barrancas:

A lo largo de los escurrimientos naturales se propone la implementación de vialidades ribereñas (ambas riberas) que impidan la invasión de zonas federales por asentamientos irregulares y la consecuente contaminación del agua tanto por residuos líquidos como sólidos (basura); en este sentido se preverán vialidades, andadores peatonales, ciclistas, áreas deportivas, parques y jardines, en general áreas verdes abiertas.

Se incluyen juegos infantiles, actividades deportivas. En el mismo cauce es factible construir represas para aumentar la superficie de evaporación.

Especificaciones:

Franja con un ancho mínimo de 15 metros además de la zona federal que establezca la Comisión Nacional del Agua, a ambos lados del afluente.

Andadores de 3.5 metros que permitan la circulación de un vehículo que realice trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia; base compactada y capa de 2 centímetros de tezontle como mínimo.

Secciones de arroyos de 6 metros con pavimento de concreto hidráulico o asfalto.

Banquetas de 1.20 metros con guarniciones, ambas de concreto.

Postes de iluminación a cada 50 metros.

Murete de protección y descanso a ambos lados del afluente con altura mínima de 60 cms.

Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

En caso de condiciones desfavorables, se adoptarán las siguientes especificaciones mínimas:

Ancho mínimo de 3.70 metros) ambos lados del afluente).

Andador de 2.50 metros que permita la circulación de un vehículo que realice trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia; base compactada y capa de 2 centímetros de tezontle como mínimo.

Banquetas de 1.20 metros con guarniciones, ambas de concreto.

Postes de iluminación a cada 50 metros.

Reforestación de taludes y plataformas con plantas nativas.

5. Etapas de desarrollo urbano

Los horizontes de planeación adoptados por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano son totalmente congruentes con el periodo administrativo municipal y estatal.

Con la finalidad de prever la inversión pública y privada en el Municipio, se determinaron los horizontes que obedecen, al corto plazo hasta el año 2009 (presente admón. municipal); al mediano plazo el año 2012 (próxima admón. Municipal) y al largo plazo, después del 2025 (dos administraciones estatales).

Cabe señalar que las etapas de desarrollo planteadas podrán modificarse de acuerdo a las condiciones políticas, económicas y sociales que se vayan presentando en el Municipio, debiendo prever necesariamente los requerimientos de equipamiento urbano e infraestructura básica en materia de accesibilidad, agua potable, drenaje y energía eléctrica, además de mitigar los efectos negativos que impacten al medio ambiente.

Partiendo de la citada política general, se podrán ir abriendo áreas al desarrollo urbano de acuerdo a la dinámica de crecimiento económico, misma que requerirá de espacios para realizar todas sus actividades, directas e indirectas (las productivas y las sociales correspondientes).

Dada la ubicación de estas áreas y a las vías de comunicación, así como a la posibilidad de que cada inversionista o desarrollador genere la dotación de servicios urbanos que se requieran, se abre la posibilidad de cubrir diferentes frentes, siempre y cuando se tengan asegurada la citada dotación se servicios urbanos, pero observando los siguientes porcentajes para cada una de las etapas.

De acuerdo a las áreas aptas para el desarrollo urbano, relacionadas en este capítulo, en el cuadro de Zonificación Secundaria y al contenido de la Carta Urbana, se marcan los siguientes porcentajes:

- 1.- El 18 % del área apta para el corto plazo
- 2.- El 32 % del área apta para el mediano plazo y
- 3.- El 50 % del área apta para el largo plazo.

Cabe hacer mención reiteradamente, que las etapas de desarrollo están estrechamente ligadas a la existencia de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, por lo que el contar o no con estos elementos, se acortan o alargan los tiempos para poder desarrollar las áreas aptas para el desarrollo urbano determinadas en el PMDU. Es en este marco de actuación en donde el H. Ayuntamiento y/o el Gobierno del Estado, pueden convenir con el sector privado, vía los Acuerdos de Concertación que la Ley de Planeación señala, su participación en la introducción de las obras de cabeza mencionadas.

6. Programas y corresponsabilidad

En este apartado se expresan los compromisos del sector público con las políticas y objetivos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, en términos de tiempo, recursos y forma de instrumentación; además se plantean las acciones y metas específicas a desarrollar en programas a corto, mediano y largo plazo.

La participación de los sectores público, privado y social para la consecución de los objetivos, políticas y estrategias contenidas en el presente programa, se hará con fundamento en los mecanismos que al efecto establece la Ley Estatal de Planeación, agrupados bajo cuatro vertientes específicas:

- Vertiente obligatoria
- Vertiente de coordinación
- Vertiente de concertación
- Vertiente de inducción

7. Instrumentación

Este apartado incorpora todos aquellos instrumentos señalados por el actual Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Xochitepec, sean éstos jurídicos, financieros, administrativos o de cualquier otro carácter. No todos ellos existen actualmente, por lo que será necesario formularlos en el futuro inmediato, de acuerdo a las necesidades y posibilidades del mismo Ayuntamiento, con apoyo del gobierno estatal, o federal, en su caso.

Instrumentos de operación administrativa;
Instrumentos para la obtención de recursos programáticos;

Instrumentos para la concurrencia y coordinación de acciones e inversiones del sector público;

Instrumentos para la concurrencia y concertación de acciones e inversiones con el sector privado y social;

Instrumentos para la participación ciudadana; e
Instrumentos derivados del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

8. Implementación del desarrollo urbano

La implementación del desarrollo urbano es quizá uno de los elementos más importantes del proceso de ordenación urbana; si bien en el apartado de instrumentos se proponen, y se llegan a establecer, instrumentos legales tales como leyes y reglamentos, estos a su vez contienen disposiciones diversas que requieren desglosarse, reglamentarse y aplicarse; es por esta razón, que se propone un capítulo específico que se refiera a la implementación.

La implementación es sinónimo de ejecución, consumación y culminación.

La implementación surge de un amplio espectro de oportunidades para el logro de los objetivos y estrategias definidas para el territorio municipal y cuya consecución recae en las instituciones y la sociedad.

Para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano se plantean las siguientes líneas de acción:

La Estructura Urbana y los Usos y Destinos del Suelo;

La regulación de los Usos y Destinos del Suelo;

El equipamiento urbano en fraccionamientos, condominios y conjuntos urbanos;

La vivienda de interés social;

Las reservas territoriales.