



**MORELOS**  
2018 - 2024

Decreto por el que se publica el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala

Consejería Jurídica del Poder Ejecutivo del Estado de Morelos.  
Dirección General de Legislación.  
Subdirección de Jurisprudencia.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA  
JURÍDICA**

**DECRETO POR EL QUE SE PUBLICA EL PROGRAMA  
MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE  
DE AYALA**

**OBSERVACIONES GENERALES.-**

Aprobación	2009/12/10
Publicación	2010/02/19
Vigencia	2010/02/20
Expidió	Poder Ejecutivo del Estado de Morelos
Periódico Oficial	4782 "Tierra y Libertad"



MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 70 FRACCIÓN XXVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 8 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS; 36 DE LA LEY ESTATAL DE PLANEACIÓN; 6 FRACCIÓN I Y 44 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE 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.

Derivado del crecimiento demográfico que acontece en el Municipio de Ayala, se requiere para ordenar su crecimiento urbano actual y planear su desarrollo futuro, dotar de instrumentos normativos que permitan regular integralmente los usos y destinos del suelo, previendo su vinculación con la estructura urbana actual bajo las mejores condiciones y en el marco de los proyectos regionales previstos.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos prevé en su artículo 32, dentro del Sistema de Planeación Urbana y Regional, 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 veintidós de octubre del año dos mil nueve, en cumplimiento de las disposiciones normativas establecidas en el artículo 44 fracción VII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos,



la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitió el Dictamen de Congruencia del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala (en adelante el Programa).

Así mismo y con la finalidad de asegurar la participación ciudadana en el proceso de formulación del Programa y en cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 44 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos; con fecha veintiuno de agosto del año dos mil nueve, se publicaron los avisos señalados por el ordenamiento antes citado, así como la convocatoria a los foros de consulta pública, mismos que se llevaron a cabo con fechas dieciocho de septiembre y dos de octubre del año dos mil nueve.

Con fecha veintitrés de octubre del año dos mil nueve, el Honorable Cabildo del Municipio de Ayala, conforme a las disposiciones legales aplicables, en Sesión Extraordinaria de Cabildo número ciento treinta y ocho, aprobó el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, 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; tengo a bien expedir el siguiente:

## **DECRETO POR EL QUE SE PUBLICA EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DE AYALA.**

**ARTÍCULO PRIMERO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 fracción VIII de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, se publica por medio del presente Decreto la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, conforme a lo siguiente:

### **INTRODUCCIÓN.**

El Programa responde a las políticas para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población.



El Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala (en adelante el Programa) consta de ocho capítulos los cuales son: I. Bases Generales, expone los antecedentes y la delimitación del área de estudio, así como el ámbito de aplicación y el marco jurídico; II. Diagnóstico, detalla las principales características del Municipio de Ayala, así como su situación actual; III. Pronóstico, presenta las tendencias de crecimiento de la población y la expansión urbana al año 2030; IV. Objetivos y Metas, se enuncian los objetivos y metas con una visión al 2030; V Políticas, se abordan los criterios del ordenamiento territorial, bajo los rubros de desarrollo urbano y medio ambiente;

VI. Propuesta de Ordenamiento Urbano Sustentable, plantea los usos de suelo y las normas complementarias, con respecto al ordenamiento territorial y de desarrollo urbano; VII. Programación y Corresponsabilidad Sectorial, describe los proyectos estratégicos a corto, mediano y largo plazo, el nivel de prioridad y la responsabilidad sectorial por órdenes de gobierno, del sector privado o social, y VIII. Instrumentación, enuncia los instrumentos jurídicos de administración financieros y fiscales para las metas, proyectos, obras y acciones y los mecanismos de seguimiento y evaluación.

## I.- BASES GENERALES.

### Ámbito de Aplicación.

El área de estudio se localiza en la región Centro Oriente del Estado de Morelos, entre los paralelos al norte 18° 50' al Sur 18° 34' de latitud norte; al este 98° 50': al oeste 99° 06' de longitud oeste; posee una extensión territorial de 360 km<sup>2</sup> representando el 7.30% de la superficie del Estado.

El Municipio de Ayala colinda al norte con los municipios de Yautepec, Cuautla y Yecapixtla; al este con los municipios de Yecapixtla, Temoac, Jonacatepec y Tepalcingo; al sur con los municipios de Tepalcingo y Tlaquiltenango; y al oeste con los municipios de Tlaquiltenango y Tlaltizapán.

### Marco Jurídico.

Las leyes que fundamentan jurídicamente la elaboración del presente Programa, según el orden de gobierno son la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley General de Asentamientos Humanos; Ley General del Equilibrio



Ecológico y la Protección al Ambiente; Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Morelos; Ley Estatal de Planeación; Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Morelos; Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable; Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos; Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Ayala.

En lo que se refiere a los condicionantes de otros niveles de planeación, el marco jurídico incluye, el Plan Nacional de Desarrollo (2007-2012); Programa Sectorial de Desarrollo Social 2007-2012, Programa Nacional de Medio Ambiente y Recursos Naturales 2007-2012, Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2007-2012; el Programa de Ordenación de Zona Conurbada Cuautla, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan (CAYA), y el Plan Municipal de Ayala.

## II.-DIAGNÓSTICO.

El municipio de Ayala presenta importantes fortalezas entre las que destacan, la riqueza natural que brinda el clima, vegetación y recursos hídricos, sociocultural con sus sitios arqueológicos y monumentos históricos.

El sector secundario genera la mayor parte de la producción municipal; sin embargo, es en el sector terciario donde se registra mayor población económicamente activa; asimismo el sector primario todavía representa una importante actividad en el municipio.

En lo que se refiere a las debilidades, éstas se deben principalmente al déficit de mecanismos, instrumentos y políticas públicas proactivas y a que los recursos económicos y humanos no son suficientes para atender todas las necesidades de la población en los diversos rubros; por otra parte, la falta de empleo bien remunerado, incide en el poder adquisitivo, la economía local y en consecuencia en el bienestar social de la población.

Los principales riesgos están relacionados con la degradación y contaminación ambiental y marginación de la población, ante la falta y aplicación de políticas públicas, mecanismos y programas de protección ambiental y desarrollo económico.



### III.- PRONÓSTICO.

De acuerdo con las tendencias de crecimiento urbano y la interrelación entre los aspectos demográficos, sociales, económicos y ambientales, para el municipio de Ayala se estima una población de 97,438 habitantes para el año 2030.

### IV.- OBJETIVOS Y METAS.

Los objetivos y metas planteados responden a la imagen esperada de un municipio metropolitano en proceso de consolidación, crecimiento urbano y desarrollo económico; por lo que se establecen los lineamientos a integrar en la estrategia en materia de infraestructura, equipamiento y servicios para brindar a los habitantes y visitantes, condiciones de estabilidad ambiental, económica, social y de seguridad urbana.

### V.- POLÍTICAS.

Se establecen políticas de ordenamiento territorial en dos vertientes, las primeras en materia de desarrollo urbano, las cuales se refieren a lineamientos asociados a las actividades urbanas, económicas, sociales, medio ambiente en zonas urbanas, entre otros; dentro de los escenarios previstos, designándose políticas de impulso, mejoramiento, consolidación, crecimiento, control y conservación; y las segundas, son las referentes al medio ambiente en función del ordenamiento ecológico, designando políticas de aprovechamiento sustentable, de protección, de restauración y de preservación.

### VI.- PROPUESTA DE ORDENAMIENTO URBANO SUSTENTABLE.

La estrategia general de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable, plantea las acciones que permitan disminuir los conflictos detectados y conducir las tendencias actuales del crecimiento urbano hacia un escenario de sustentabilidad ambiental, social y económica en el mediano y largo plazo; a través de tres vertientes, la primera en función del ordenamiento ecológico, la segunda en función del desarrollo económico y la tercera en función del desarrollo urbano.



### Normas generales.

Estas se refieren a la matriz de compatibilidad de uso de suelo, zonificación primaria, secundaria y normas complementarias de desarrollo urbano.

### Zonificación Primaria.

La zonificación primaria del Programa, corresponde en 8.10 % a suelo urbano; un 2.41 % a suelo urbanizable; y un 89.49 % a suelo no urbanizable o de conservación.

### Zonificación Secundaria.

La zonificación secundaria determina los usos de suelo específicos para cada predio. En el municipio de Ayala, se designaron 14 usos de suelo, mismos que se mencionan a continuación: Habitacional (H), Habitacional Mixto (HM), Centro de Barrio (CB), Corredor Urbano de Turismo (CUT), Corredor de Usos Mixtos, Corredor Urbano de Equipamiento y Servicios (CUES), Equipamiento, Área verde (AV), Área de Valor Ambiental (AVA), Turismo y Recreación (TR), Industria (I), Industria y Servicios (IS), Producción Rural Agroindustrial de Riego (PARA-R), Producción Rural Agroindustrial de Temporal y Conservación y Restauración Ecológica (CRE).

La nomenclatura de los usos de suelo, establecida para la zonificación secundaria, define la densidad expresada por superficie mínima de predio (lote tipo), el número de niveles permitido de las edificaciones y el porcentaje de área libre de urbanización que debe tener cada predio. Con esta información se puede obtener el porcentaje de Ocupación del Suelo (OS) y el porcentaje de Utilización del Suelo (US).

Lo anterior se expresa de la siguiente forma:

HM2

3/40

Donde:

HM: Tipo de uso de suelo;

2: Lote tipo de 200 m<sup>2</sup>, hasta un máximo de 31 viviendas por hectárea;

3: Número de niveles , y

40: Porcentaje (%) de área libre de urbanización.



Asimismo, los usos de suelo compatibles, es decir, aquellos que debido a su afinidad con el uso normativo se pueden establecer, están determinados en la matriz de compatibilidad de usos del suelo.

#### Normas Complementarias de Desarrollo Urbano.

Se establecen normas a las que se sujetarán los usos de suelo, según la zonificación y disposiciones expresas en la matriz de compatibilidad de usos de suelo del Programa.

#### VII.- PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL.

La programación de proyectos, obras y acciones regionales de carácter estratégico, para inducir el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, así como un hábitat con condiciones sustentables para la población hacia el año 2030, se programaron a corto plazo (2009-2012); mediano plazo (2012-2020); y largo plazo (2020-2030), dividiendo los rubros en Primero.- Medio Ambiente, Segundo.- Planeación Urbana, Tercero.- Desarrollo Urbano, Cuarto.- Desarrollo Económico y Fomento Turístico, y Quinto.- Administración y Gestión Urbana.

#### VIII.- INSTRUMENTACIÓN.

La propuesta de instrumentos específicos para la ejecución y operación del Programa implica la puesta en marcha de un sistema de instrumentos que incluyan los aspectos jurídicos, administrativos, financieros y fiscales.

Así como la implementación de mecanismos de seguimiento y evaluación que propongan el establecimiento de la participación ciudadana y la difusión del presente Programa.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se ordena a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Morelos a que se realice la publicación de la versión abreviada del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala en dos diarios de mayor circulación en la Entidad.

**ARTÍCULO TERCERO.** Una vez publicado el presente Decreto, se instruye a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para que por su conducto, se





realice el trámite de inscripción ante el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, de la versión completa de dicho Programa Municipal y demás documentos derivados del mismo, que así se requieran.

**ARTÍCULO CUARTO.** Para efectos de la difusión y consulta del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala, se encontrará a disposición del público en general, en el Instituto del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Morelos, en la sección correspondiente; en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Dependiente de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Morelos y en la dependencia encargada del Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Ayala.

El municipio de Ayala editará el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable de Ayala para su difusión y lo mantendrá en consulta permanente.

**ARTÍCULO QUINTO.** Las autoridades Estatales y Municipales, Organismos Paraestatales o Paramunicipales, Ejidatarios, Comuneros, Notarios, Corredores y Particulares, deberán atender y dar cumplimiento a las disposiciones a las que se refiere el Capítulo III de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en relación con el Programa que por este Decreto se publica y adquiere vigencia.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente Decreto 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.** La inscripción a que se refiere el artículo tercero del presente Decreto deberá realizarse por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Morelos dentro de los 20 días hábiles siguientes a esta publicación.

**TERCERO.** Se derogan todas aquellas disposiciones normativas de igual o menor jerarquía que se opongan o contravengan al presente Decreto.



**MORELOS**  
2018 - 2024

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Cuernavaca, Morelos,  
a los diez días del mes de diciembre del año dos mil nueve.

**GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL  
ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS  
MTRO. MARCO ANTONIO ADAME CASTILLO  
SECRETARIO DE GOBIERNO  
JORGE MORALES BARUD  
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS  
ARQ. DEMETRIO ROMÁN ISIDORO  
RÚBRICAS.**