



MORELOS
2018 - 2024

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

Reglamento de Uso del Suelo e Imagen Urbana de Tlayacapan, Morelos.

Última Reforma: Texto original



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE USO DEL SUELO E IMAGEN URBANA DE TLAYACAPAN, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES.-

Aprobación
Publicación
Expidió
Periódico Oficial

2001/01/12
2002/01/02
H. Ayuntamiento Constitucional de Tlayacapan, Morelos.
4160 "Tierra y Libertad"



INTRODUCCIÓN

Durante siglos, los asentamientos humanos en Tlayacapan, se integraron al paisaje en íntima conexión con la tierra, y en armonía con el medio ambiente natural.

Sin embargo a mediados del siglo pasado dicha armonía empezó a resquebrajarse por la imperceptible pero constante edificación de viviendas y construcciones fuera del casco urbano tradicional de Tlayacapan, utilizando para este propósito terrenos de cultivo, o sitios elevados en la sierra de Tlayacapan, Nacatonco, el Plan y en algunos casos apropiándose de parte de cerros menores. Este proceso si bien ya a causado destrozos irreparables al patrimonio en Tlayacapan, se encuentra en fase inicial y debe ser controlado antes de que sus efectos sean irreversibles.

Tlayacapan se encuentra enclavado dentro de la megalópolis del altiplano central cuyo núcleo central es la zona metropolitana de la Ciudad de México que al extenderse en todas direcciones, ha cubierto gran parte del valle de México.

La Megalópolis esta formada por núcleos urbanos de menor tamaño como las ciudades de Puebla, Toluca, Tlaxcala, Cuernavaca, Cuautla y el territorio de Localidades dentro de sus respectivas áreas de influencia.

El territorio localizado entre Cuernavaca y Cuautla forma parte de esta megalópolis , el cual desde hace varias décadas se encuentra en franco proceso de suburbanización y rubanización alrededor de pequeños núcleos, como Oaxtepec, Tlayacapan, Yautepec, Oacalco y Tepoztlán.

Hasta la fecha las 5 localidades existentes en el municipio de Tlayacapan han podido mantenerse como centros urbanos independientes físicamente ya que aun se encuentran rodeadas por importantes áreas libres que las separan de las localidades vecinas. Sin embargo esta situación podría cambiar radicalmente tanto por crecimiento natural o por inmigración de fin de semana como por expansión del área urbana de Cuautla y Yautepec.



Más recientemente, por decreto presidencial de 1988 se crea el área de protección de la flora y fauna silvestres ubicada en los Municipios de Huitzilac, Tepoztlán, Jiutepec, Tlalnepantla, Yautepec, Tlayacapan y Totolapan Morelos; denominándose “ Corredor Biológico de Chichinautzin” y se amplía el área de protección. Haciendo caso omiso de este importante decreto presidencial, la urbanización en el Corredor Biológico han continuado impunemente, destruyendo uno de los patrimonios ambientales más importantes del estado de Morelos.

POLÍTICAS

1.- CONDICIONES PREVIAS.

Solamente Será posible salvar y proteger el patrimonio ambiental de Tlayacapan si:

- a) En toda consideración sobre el uso de suelo, se parte del hecho que el territorio del municipio esta incluido en el Corredor Biológico Chichinautzin.
- b) Se establece una política definida de manejo de uso de suelo, fundamentada en el hecho de estar dentro del corredor Biológico de Chichinautzin.
- c) Se coordinan las acciones llevadas a cabo por el Municipio, con las acciones Estatales y Federales.
- d) Se establece una continuidad de las mismas políticas más allá de la presente administración Municipal y Estatal.
- e) Se crea un cuerpo de vigilancia permanente de la aplicación de las políticas en el que también participe la población local.
- f) Se establecen Reglamentos y normas con fuerza de Ley.

2.- FUNDAMENTACION PARA UNA RESTRICCIÓN A LA EXPANSION DE LAS CONSTRUCCIONES.

1.- AUTONOMIA DEL PAISAJE

A diferencia de otras ciudades turísticas como podrían ser Guanajuato, San Miguel de Allende, Taxco, Cancún; del paisaje de Tlayacapan es bello por sí mismo y tendría un gran atractivo independientemente de la existencia de arquitectura. De hecho la localización de construcciones en lugares inadecuados es nociva para la calidad del paisaje y una cantidad excesiva de las mismas podría destruir el atractivo de Tlayacapan.



De lo anterior se desprende la necesidad de controlar y restringir la expansión de construcciones:

2.- VEGETACIÓN Y EQUILIBRIO – BAJA OCUPACIÓN DEL SUELO.

Una de las características propias del paisaje de Tlayacapan es su exuberación de vegetación y riqueza faunística y esto aun dentro del casco urbano tradicional.

Desde el punto de vista de uso de suelo la única forma de preservar esta característica es manteniendo una baja densidad de ocupación del suelo.

3. EL PAISAJE ES UN BIEN NO RENOVABLE.

Se requiere un control a la expansión de construcciones.

El mundo y nuestro país han perdido valiosos recursos naturales en las décadas recientes, y la experiencia mundial ha demostrado que los recursos son limitados, como lo apuntara el “CLUB DE ROMA” hace más de 20 años.

La ocupación indiscriminada de construcciones en el municipio de Tlayacapan, ha estado destruyendo imperceptiblemente el paisaje y rompiendo el equilibrio ecológico.

El paisaje es un RECURSO NO RENOVABLE y una vez destruido habrá que esperar cientos de años para que los cambios en la historia humana o los cataclismos de la naturaleza lo reestablezcan a su estado original.

4. IDENTIDAD URBANA: LIMITES AL CRECIMIENTO URBANO

Hasta la fecha actual, las 5 localidades más importantes del Municipio se han mantenido independientes físicamente unas áreas de otras, circundadas por campos de cultivo o por vegetación natural. Esto ha permitido que cada localidad mantenga su propia identidad urbana y cultural. Sin embargo, existe el grave riesgo de que el crecimiento incontrolado del área urbana convierta al territorio de Tlayacapan en un área SUB-URBANA AMORFA (Sitio sin forma bien determinada).

Tlayacapan ha estado creciendo durante los últimos 10 años a una tasa de



crecimiento medio anual de alrededor del 4%. A este ritmo de incremento la población pasara de casi de 10,000 habitantes en 1990 a más de 13,000 en el año dos mil. Y a más de 2,000 en el año 2010.

Pero el territorio donde podría darse esta expansión es muy limitado por lo que el hacinamiento de esta población de tan reducido espacio destruirá irremisiblemente el equilibrio ecológico del Municipio.

Ante un crecimiento incontrolado cabe preguntarse que obras será necesario efectuar y cual será su impacto ecológico para poder dotar de agua potable al doble de la población actual como y en donde se depositara una cantidad doble de basura; como se manejará un doble congestionamiento de trafico, etc. Es imprescindible mantener la escala de los poblados respecto a su medio ambiente circundante.

La cabecera municipal ha sido y aun es un pueblo pequeño y debe permanecer como tal, o puede perder su identidad y peculiar atractivo. Se debe limitar y disminuir el crecimiento urbano por medio de una política indirecta de control de uso de suelo, definiendo con precisión las áreas urbanas en que si se permita la edificación y no otorgando permisos de construcción fuera de esas áreas.

Se requiere por lo tanto un control a la expansión y apariencia de las construcciones.

AREA PERIFERICA DE NO ASENTAMIENTO

1.- ZONA DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA AJUSCO-CHICHINAUTZIN ZONA NÚCLEO "LAS MARIPOSAS CHICHINAUTZIN.

Se prohíbe todo tipo de construcciones tales como: caminos, carreteras pavimentadas o de terracería, vías férreas teleféricos, antenas ya sean parabólicas o de cualquier otro tipo; edificaciones con fines de habitación agrícola, ganadera, piscícola, forestal o minera y bardas.



Se prohíbe la agricultura, la ganadería y la cacería.

A) 2.- ZONA DE SAN AGUSTÍN AMATLIPAC.- El único asentamiento permitido en esta área es el de San Agustín Amatlipac, cuyo fundo y área urbana están determinados en el plano anexo. Fuera del área del centro de la población de San Agustín Amatlipac no se permite la construcción de vivienda temporal o permanente, se prohíbe todo tipo de construcción destinada a vivienda temporal para turismo de fin de semana salvo las que ya existen construidas con anterioridad a la fecha del presente Reglamento, las cuales no podrán incrementar su área construida.

No se permitan fraccionamientos ni la construcción de hoteles, moteles, pensiones, chalets, campo de golf.

Solo se permite construcción de vivienda permanente destinada a la agricultura que demuestra estar trabajando en la zona comprendida.

3.- ZONA DE SAN ANDRES CUAUTEMPAN: IDEM A (2)

4.- ZONA DE SAN JOSE TLALMILILULPAN: IDEM A (3)

1.1 ZONAS DE PROTECCION ECOLÓGICA AJUSCO-CHICHINAUTZIN
ZONA NÚCLEO "LAS MARIPOSAS".

AREA DE NO ASENTAMIENTO.

No se otorgaran permisos de construcción, no se permite la edificación de nuevas construcciones para uso habitacional, hotelero, artesanal, minero o agrícola, ni la construcción de nuevos caminos de terracería, pavimentados o empedrados, calles, vías férreas, teleférico y antenas.

- . Se permite la actividad agropecuaria en áreas ya dedicadas a este fin con anterioridad a la fecha del presente Reglamento.
- . No se permite aumentar la extensión de las áreas de cultivo.
- . Se proporcionará la restitución de las áreas agrícolas a su vegetación natural o en su defecto se plantarán huertos de árboles frutales.
- . Se efectuarán programas de reforestación para mantener la vegetación nativa.
- . Se prohíbe cortar árboles

B).- Se prohíbe todo tipo de edificación para vivienda temporal, de fin de



semana o permanente.

- . Se prohíbe la construcción de hoteles, moteles, pensiones, chalets, cabañas, chozas, así como edificaciones para la explotación agrícola, ganadera, forestal, minera o agroindustrial.
- . Se prohíbe toda obra que provoque la desviación de agua de su curso actual.
- . Se promoverán programas y acciones para el control de incendios, reforestación, de protección de la fauna silvestre y de todas aquellas medidas que tiendan a la preservación y mejoramiento del medio natural.
- . No se otorgarán permisos de fraccionamientos ni condominios.
- . Se prohíbe la construcción de bardas.
- . No se permite la colocación de letreros o anuncios comerciales o políticos.
- . No se permite la construcción de canchas deportivas.
- . Se prohíbe el movimiento de tierra, actividades mineras, bancos de material, terraplenes artificiales o cualquier acción que dañe la apariencia y estructura actual de la roca de topografía.

C).- AREA DE RESTRICCIONES AL ASENTAMIENTO HUMANO ZONAS AGRÍCOLAS Y ECOLÓGICAS.

Bajo este rubro se designan aquellas áreas que es necesario proteger debido a sus cualidades y riqueza de vegetación, fauna, y paisaje natural, así como por ser necesario el equilibrio ecológico y la preservación de la actividad agrícola en el municipio.

En esta área se permite el asentamiento de muy baja densidad sujeto a restricciones de uso de suelo e imagen urbana.

AREA DE RESTRICCIONES AL ASENTAMIENTO HUMANO

A partir de la fecha del presente reglamento:

La máxima densidad de vivienda permitida es de una vivienda por hectárea neta. Para obtener una Licencia de Construcción en esta zona, los propietarios deberán demostrar que su lote tiene una superficie de por lo menos 10,000M².

El área máxima permitida por lote es de 1.5% (uno y medio por ciento) de la superficie total del lote. Lo cual significa que en un Lote de 10,000M²; el área



cubierta permitida sería de 150M2. Se permite construir un máximo de 2 niveles. El área construida máxima permitida es de 2% de la superficie total del lote, lo cual significa que un lote de 10,000 M2, el área construida sería de 100 m2. No se permite la construcción a lo largo de la carretera en una franja de 140m; siendo la referencia para la medición y aplicación de esta restricción al eje de las respectivas carreteras, a partir del cual se medirán 70 metros hacia un lado de la carretera y 70 metros hacia el lado opuesto de la misma.

Dentro de esta franja se deberá preservar la vegetación natural existente.

Los caminos de accesos a las propiedades tendrán un ancho máximo de 2.50 metros.

En esta área NO se introducirán servicios públicos, tales como energía eléctrica, agua potable o teléfono.

Las autoridades Municipales y Estatales se coordinarán con la Comisión Nacional de Agua para impedir el otorgamiento de permisos de pozos particulares.

No se permite verter aguas negras o jabonosas a la vía pública, es obligatorio el uso de fosas sépticas para aguas jabonosas y negras.

Los materiales permitidos para la construcción son: adobe, piedra, tabique; block o concreto siempre y cuando estén debidamente aplanados y pintados de blanco o colores adobe; así como el uso de madera en su acabado natural.

Los techos inclinados deben estar cubiertos de teja, los planos enladrillados. No se permite dejar losas de concreto aparente.

AREA DE PRESERVACIÓN AGRÍCOLA TLAYACAPAN DE AREA DE PRESERVACIÓN AGROPECUARIA DEL VALLE DE TLAYACAPAN.

A partir de la fecha del presente programa, la única actividad permitida en esta área es la agrícola.

Las autoridades municipales y estatales promoverán la implementación de



sistemas de riego, así como la introducción de técnicas de cultivo de mayor productividad y rendimiento (como podrían ser por ejemplo: las técnicas de hidroponía entre otras) y todas aquellas acciones que hagan más rentable la agricultura.

En ésta área no se permite la construcción de condominios, unidades habitacionales, fraccionamientos, o cualquier otro tipo de vivienda, temporal o permanente.

Solo se permite la construcción de vivienda para los agricultores propietarios de lotes ubicados dentro del área en cuestión siempre y cuando demuestren estar cultivando lotes de manera permanente.

Solo se permiten dos niveles como máximo.

Los materiales permitidos para la construcción son: adobe, piedra, tabique, block o concreto siempre y cuando estén debidamente aplanados y pintados de blanco o color adobe; así como el uso de madera en su acabado natural.

Los techos inclinados deben estar cubiertas de teja, los planos enladrillados.

No se permite dejar visible tinacos o depósitos de agua.

No se permiten techos de asbesto, láminas de cartón o plástico.

No se permiten la construcción de bodegas de materiales, industriales, comercios u oficinas. La única actividad permitida en esta área es la agrícola.

Las autoridades municipales y estatales promoverán programas para la reducción o en su caso supresión del impuesto predial en aquellos que demuestren estar dedicados a la actividad agrícola permanente.

LAS PRINCIPALES ZONAS DE NO CRECIMIENTO Y CONTROL QUE DEBERAN ESTAR INSCRITOS EN EL PADRON DE PROTECCIÓN SON:

- a) Asentamientos al pie de los cerros: Tenanquiuhac (La ventanilla), Ahuatepelayo (EL encinal), la Encumbre, Amixtepec (cerro de los gatos), Cihuapapalotzin (cerro de las mariposas), Tlatoani (señor), Tonantzin (nuestra madrecita), Temazcalapa, Tepozoco.
- b) Asentamientos de la Colonia "Nacatonco".



- c) Asentamientos de la Colonia el Plan.
- d) Asentamientos a lo largo de la carretera Tlayacapan – San José a un costado de la mina de Tezontle y a un costado del cerro Zoapalotzin.
- e) Asentamientos aledaños a la barranca de “Tepexi”, por seguridad, esto debido a la falla Geológica ahí existente.
- f) Cualquier otro asentamiento dentro de un área núcleo.

ZONAS DE NO CRECIMIENTO Y CONTROL.

Asentamientos ubicados en zonas núcleo, con anterioridad a la fecha de aprobación al presente Reglamento: Áreas

PADRÓN DE PROTECCIÓN DE LA ZONA NÚCLEO

Todas aquellas construcciones y secciones ubicadas dentro de la zona núcleo con anterioridad al siguiente programa:

Deberán de inscribirse en el padrón de protección de zona núcleo y teniendo que adecuarse a las siguientes normas:

- (Revestir sus fachadas con piedra).
- Disminuir la superficie de vanos de cada plano desechado de fachada, permitiendo un máximo del 25% de área de vano en relación al área de la fachada. Para este cálculo no se permite sumar la superficie total de fachadas sino que cada una se medirá de manera independiente.
- Se sembrarán árboles frente a las fachadas más expuesta a la vista.
- No se permite la colocación de antenas parabólicas y cualquier otro tipo de antenas visibles desde las carreteras.
- En caso de existir tejados, estos serán de teja oscura, café oscuro o de pizarra.
- No se permite incrementar el área construida.

Los predios donde se ubiquen estas construcciones deberán adecuarse a las siguientes normas:

- La superficie libre deberá estar arbolada en un 80%.
- No se permite la construcción de canchas deportivas.
- No se permiten modificaciones a la topografía natural del terreno, ni templetos artificiales.
- No se permite el desprendimiento de rocas mayores de 1.5 de diámetro.

Se prohíbe adosar las construcciones a rocas prominentes de dos metros de



diámetro o más.

- Las bardas y tecorales deberán adecuarse a las siguientes normas:
No podrán tener una altura mayor de 90 cm, sobre el nivel natural del terreno.

Deberán estar construidas de piedra o de adobe, no se permiten alambradas, mayas ciclónicas, tabique, block o prefabricadas.

Todas aquellas edificaciones que contravengan a la presente disposición estarán sujetas a demolición por parte del Ayuntamiento de Tlayacapan, el cual para ejecutar esta acción, contará con el apoyo de la Secretaria de Desarrollo Urbano y obras públicas del Estado.

Las principales zonas de no crecimiento y control, deberán estar inscritas en el PADRÓN DE PROTECCIÓN son:

- a) Asentamientos al pie del cerro "la ventanilla", Col. 3 de Mayo.
 - b) Asentamientos de la Colonia Nacatonco.
 - c) Asentamientos de la Colonia "El Plan".
 - d) Asentamientos a lo largo de la carretera Tlayacapan- Tlalhepantla frente al cerro de "Tonantzin".
 - e) Asentamientos de la loma de Amixtepec.
 - f) Asentamientos en la zona de Temazcalapa.
 - g) Asentamientos de la Colonia Emiliano Zapata.
 - h) Asentamientos de la Colonia 3 de Mayo Amatlipac.
- Cualquier otro asentamiento dentro de un área núcleo.

AREAS DE ASENTAMIENTO HUMANO PERMITIDO. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

- Se recomienda la utilización de materiales naturales tales como: Muros aparentes de adobe, piedra o de tabique conjunta y aparejos trabajados. Todos los muros levantados con tabique, block de concreto o concreto armado, deberán ser debidamente aplanados y pintados preferentemente el blanco o colores ocres.
- En techumbres y muros queda prohibida la utilización de laminas metálicas, de asbesto, cartón o plástico. (Debe recordarse que la lamina de asbesto



produce cáncer y su uso esta prohibido a nivel mundial).

- Se recomienda el uso de techumbres inclinada de una varias aguas, construidas con vigas de madera o concreto con pecho de paloma y solera de barro.
- Las techumbres inclinadas deberán estar cubiertas de tejas de barro, y las planas enladrilladas. Se prohíbe dejar losas de concreto aparente sin enladrillar (en caso de ser planas), o de cubrirlas con tejas cuando sean inclinadas.
- No se permite la construcción de torres para almacenamiento de agua. Los tinacos y depósitos de agua, deberán ocultarse por medió de elementos constructivos ingresados al diseño arquitectónico de las edificaciones.
- No se permite la instalación de tinacos expuestos a la vista.

PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

- Cuando se encuentran restos arqueológicos Prehispánicos Coloniales dentro de un predio y aun si ya se otorgo la Licencia de Construcción, el dueño del predio deberá dar parte a la Delegación en Morelos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, para que los expertos visiten el predio y expidan un dictamen al respecto. La Presidencia Municipal suspenderá las obras hasta contar con el dictamen de dicha dependencia.
- En ningún caso se permitirá la construcción sobre restos y aun las edificaciones terminadas parcial o total en caso de estar construidas sobre restos arqueológicos importantes, así lo dictaminará el INAH.
- Se prohíbe adosar las construcciones a rocas aisladas prominentes; considerándose como rocas prominentes aquellas que tengan como un mínimo 2 metros de diámetro. Ninguna construcción o estructura podrá localizarse a menos de 5ª metros de una roca prominente.
- Se prohíbe destruir o demoler rocas de 2 metros de diámetro como mínimo, o cualquier roca que muestre inscripciones, signos o glifos antiguos o que de acuerdo a la tradición local tengan algún significado especial.

USOS

Los únicos usos permitidos son: el habitacional, comercial, cultural, recreativo, talleres artesanales o el agrícola quedando prohibido todo tipo de uso.



No se permite la construcción de edificios departamentales para habitación u oficina ni en condominio, ni unidades o conjuntos habitacionales (tipo Infonavit o Fovisste).

MEDIO AMBIENTE

Todos los talleres artesanales (Herrerías, Carpinterías, Hojalaterías, Vulcanizadoras, etc.) deberán sujetarse a una inspección sobre niveles de ruido. En caso de no ser compatibles con el uso habitacional, deberá reubicarse.

Se prohíbe el uso de altofonos y bocinas movibles y fijas para difundir anuncios, música o celebraciones de tipo político, religioso o comercial.
Se prohíbe ingerir bebidas alcohólicas en la vía pública en tiendas y misceláneas.

AGUAS RESIDUALES

Esta estrictamente prohibido verter a la vía pública o a ríos y barrancas aguas negras, jabonosas o de alberca. Los propietarios de estos lotes que lleven a cabo estas prácticas dañinas del medio ambiente serán multados por las autoridades municipales y estatales. Es obligatorio el uso de fosas sépticas para disponer de las aguas jabonosas grises o negras.

En las áreas de asentamiento humano permitido, las cuales se enumeran a continuación de acuerdo a sus densidades:

AREA DE TLAYACAPAN.

DENSIDAD:

La densidad máxima de habitantes permitida en esta área es de 100 habitantes por hectárea neta, lo cual significa que el numero máximo de vivienda permitido es de 20 viviendas por hectárea neta que solo se permite una vivienda por cada 500 metros cuadrados de terreno. Siendo 500 metros cuadrados la dimensión mínima en la que permite subdividir un lote y el área mínima permitida por vivienda en caso de condominios.



AREA CUBIERTA Y NIVELES

- Sólo se permite la construcción de dos niveles como máximo contado desde el acceso principal al lote desde la vía pública.
- Sólo se permite el cubrir como máximo con construcciones techadas con el 30% de la superficie del lote debiendo dejarse el 70% del área restante libre.
- El 50% de la superficie del lote como mínimo debe estar jardinada o cubierta de vegetación natural.

DADO EN LA SALA DE CABILDOS EL DÍA 12 DE ENERO DEL 2001.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN
PRESIDENTE MUNICIPAL
ING. ANACLETO PEDRAZA FLORES
SECRETARIO GENERAL
C. MARIA PATRICIA GARCIA HERNÁNDEZ
SINDICO PROCURADOR
ABEL PEREZ RAMÍREZ
REGIDOR DE HACIENDA
LIC. ERASMO SANTAMARÍA PEDRAZA
REGIDOR DE OBRAS PUBLICAS, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.
ING. ARQ. SATURNINO NAVARRETE ALARCÓN
REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES
NORBERTO AGUILAR FLORES
RÚBRICAS