



# Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida

*Aprobado en su conjunto por el H. Ayuntamiento de Mérida, Yucatán; en sesión extraordinaria de fecha 6 de abril de 2017, y sus modificaciones, el día 29 de agosto de este mismo año, por lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*

## NIVEL ESTRATÉGICO

Ayuntamiento de Mérida  
Mérida, Yucatán, México



## PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA

### NIVEL ESTRATÉGICO

#### Contenido

	Página
1. Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano	4
1.1. <i>Componentes del Modelo</i>	11
1.1.1. Zonificación Primaria	12
1.1.1.1. Áreas Naturales Protegidas	13
1.1.1.2. Asentamientos Humanos y Centros de Población	13
1.1.1.3. Límite Urbano 2040	15
1.1.1.4. Zonas Primarias	17
1.1.1.5. Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo	26
1.1.1.6. Áreas y Zonas con condicionantes específicas	34
1.1.2. Sistema de Centros de Población	37
1.1.3. Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial	41
1.1.3.1. Sistema Urbano-Rural	43
1.1.3.2. Sistema Urbano	47
1.1.3.3. Sistema de Conectividad y Movilidad	54
1.2. <i>Estrategia de densidades</i>	57
1.3. <i>Prioridades de crecimiento</i>	60
2. Políticas, estrategias y acciones	64
2.1. <i>Acciones de Crecimiento</i>	66
2.2. <i>Acciones de Mejoramiento</i>	68
2.3. <i>Acciones de Conservación</i>	73
2.4. <i>Acciones de Gestión</i>	79
3. Listado de anexos	82

#### Figuras

• <i>Figura 1.</i> Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano	6
• <i>Figura 2.</i> Integración de la Zonificación Primaria	12
• <i>Figura 3.</i> Zonas Primarias del Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano	19
• <i>Figura 4.</i> Áreas de aplicación según Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	65
• <i>Figura 5.</i> Estructura y codificación de acciones	65



## Tablas

- *Tabla 1.* Clasificación de Centros de Población 15
- *Tabla 2.* Zonas Primarias, Centros de Población y superficies 19
- *Tabla 3.* Zonas Primarias y superficies desglosadas 21
- *Tabla 4.* Articulación funcional a los Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos 46
- *Tabla 5.* Retos para consolidar la vocación y función urbano-territorial de los Centros de Población 46
- *Tabla 6.* Densidades y COS 59
- *Tabla 7.* Prioridades de crecimiento 62
- *Tabla 8.* Definición de Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 64



# PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA

## NIVEL ESTRATÉGICO

*Aprobado en su conjunto por el H. Ayuntamiento de Mérida, Yucatán; en sesión extraordinaria de fecha 6 de abril de 2017, y sus modificaciones, el día 29 de agosto del mismo año, por lo dispuesto en el segundo párrafo del Artículo 44 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.*

### 1

## MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO

La elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM) parte de un reconocimiento colectivo sobre la necesidad de establecer orden y límites a la práctica del desarrollo urbano al interior de la jurisdicción territorial del municipio, cuya principal expresión física es la expansión descontrolada de la Ciudad de Mérida hacia: (a) los Centros de Población periféricos al área urbana concentrada al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y (b) las áreas no urbanizadas con alto valor ecológico, ambiental y patrimonial.

La expansión urbana de la Ciudad de Mérida se relaciona con la dinámica demográfica y socioeconómica, que históricamente ha caracterizado a este Centro de Población y su región inmediata, concentrando un alto porcentaje de la población a nivel estatal y municipal, así como actividades económicas, sociales y políticas de carácter regional. En términos urbanísticos, dichas dinámicas se han asociado a una fuerte demanda de suelo urbano, para la localización de viviendas y unidades económicas en las secciones periféricas del municipio, aspecto que ha orientado de forma medular, la definición de las propuestas en los Programas de Desarrollo Urbano que antecedieron al presente.

Sin embargo, el crecimiento urbano promovido por dichos instrumentos se ha caracterizado por un aprovechamiento irracional e insostenible del suelo, donde predomina el interés privado sobre el público, siendo flexibles ante la expansión descontrolada y dispersión de las áreas urbanas. Por tanto, se reconoce como prioridad redefinir la práctica del desarrollo urbano en el Municipio de Mérida, considerando equilibradamente los siguientes ámbitos de actuación:

- Consolidar las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos,<sup>1</sup> concentrando la inversión pública en éstas, para el fortalecimiento de sus condiciones urbanas

---

<sup>1</sup> Área Urbanizada: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano [LGAHOTDU]: DOF Número 21, 26 de noviembre del 2016, Artículo 3, fracción III).



y el mejoramiento de aquellas secciones deterioradas física y funcionalmente localizadas al interior de los Centros de Población.

- Ordenar el crecimiento urbano y revertir las tendencias de la expansión física descontrolada, priorizando la densificación y compactación de la Ciudad de Mérida y los Centros de Población tendientes a conformar un Sistema Urbano-Rural;<sup>2</sup> siendo prioritario: (a) el aprovechamiento de los vacíos urbanos y (b) una Planeación Estratégica de los procesos de ocupación en las Áreas Urbanizables.<sup>3</sup>
- Regenerar las áreas deterioradas ambientalmente, revirtiendo las prácticas no sustentables de ocupación del suelo y promoviendo la conservación de los recursos naturales, a través de una Política Urbana con visión a largo plazo, que permita incrementar la sostenibilidad de las acciones urbanísticas<sup>4</sup> y el resguardo de territorio con alto valor ecológico en condiciones físico-naturales como Áreas no Urbanizables.<sup>5</sup>
- Conservar los valores ecológicos, ambientales y patrimoniales que caracterizan al territorio del Municipio de Mérida, garantizando la preservación del patrimonio natural, cultural y mixto (arqueológico), así como la protección y mantenimiento de las condiciones ambientales y territoriales que conservan el equilibrio ecológico y climático de la región.

Basándose en los planteamientos anteriores, el PMDUM propone el Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano, integrado por tres componentes: (a) Zonificación Primaria, (c) Sistema de Centros de Población y (c) Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.

El Modelo establece las directrices de la Política Urbana propuesta al 2040 para el Municipio de Mérida, que se fundamenta en los principios de participación democrática y transparencia del marco jurídico, al ser congruente con: (a) la Política Sectorial en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y (b) los planteamientos vertidos por la sociedad meridana en la construcción colectiva de la *Visión del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Mérida*, en un horizonte temporal a 30 años (Visión 2040); siendo sus objetivos:

- Definir las bases para planear, ordenar, regular, financiar y ejecutar las acciones urbanísticas públicas y privadas, necesarias para el crecimiento, mejoramiento y

---

<sup>2</sup> Sistema Urbano-Rural: Unidad espacial básica del ordenamiento territorial que agrupa áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXXV).

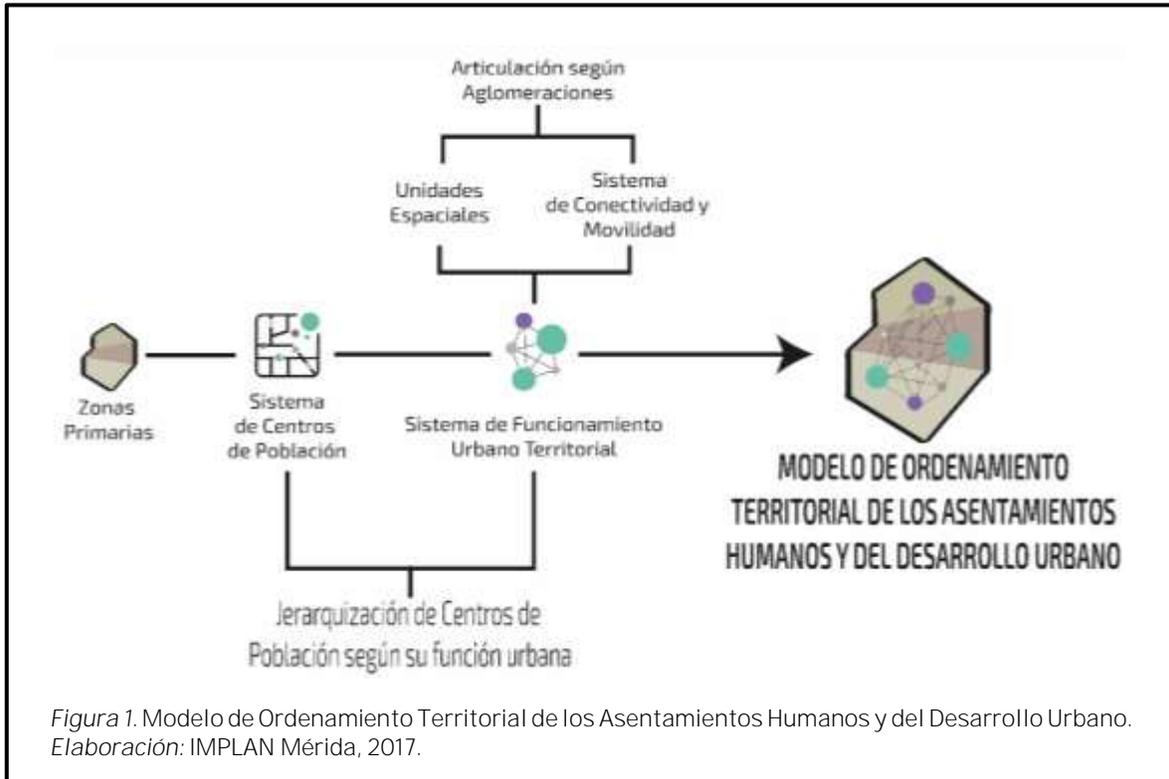
<sup>3</sup> Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada en los Centros de Población, señalada en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción II).

<sup>4</sup> Acción urbanística: Acto o actividad tendiente al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, retotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como la construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de desarrollo urbano y/o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción I).

<sup>5</sup> Área no Urbanizable: Territorio que sólo podrá utilizarse de acuerdo con su vocación agropecuaria, forestal o ambiental, en los términos que establece la normatividad vigente, así como las áreas señaladas de alto riesgo por las autoridades (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículos 55, 58 y 67).

conservación en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del Municipio de Mérida.

- Establecer un marco de referencia a partir del cual se deriven ejercicios de Planeación Urbana a nivel de Centro de Población, planes parciales y/o sectoriales; encausando acciones urbanísticas con mayor orden, sostenibilidad y en apego a una sola visión.



Para el planteamiento del Modelo, el punto de partida fue la revisión y análisis de: (a) la legislación vigente en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a nivel nacional, estatal y municipal; (b) los ejercicios de Ordenamiento Ecológico realizados a nivel estatal y municipal; y (c) los instrumentos de Planeación Urbana aplicables al municipio y sus Centros de Población desde 1980.

Lo anterior, permitió la construcción de un marco de referencia, a partir del cual, se reconoce que el impulso y consolidación de una nueva forma de pensar y construir lo urbano, requiere de un proceso continuo y a largo plazo; siendo prioritaria la observación, atención y superación de los siguientes retos:

Reto 1. Reconocimiento de Centros de Población, con límites urbanos y Áreas Urbanizadas, Urbanizables y no Urbanizables: La *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (LGAHOTDU: DOF Número 21, 28 de noviembre del 2016), establece a los Centros de Población como áreas de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano y las acciones urbanísticas derivadas de éstos. Por tanto, la identificación y reconocimiento de los diferentes Centros de Población que se



localizan al interior de la jurisdicción territorial de un municipio, es una prioridad en la Planeación y Gestión de su Desarrollo Urbano.

El mayor reto del municipio es visibilizar a los 47 Centros de Población que reconoce la administración municipal además de la Ciudad de Mérida, señalados en el Artículo 12 del *Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Mérida* (BGPM: DOEY Número 30,737, 9 de noviembre del 2006 [Última Reforma en Gaceta Municipal Número 447, 11 de marzo del 2015]); contrarrestando así, el efecto de un desarrollo urbano cuya práctica a través de la historia, ha reconocido a un sólo Centro de Población por sobre la autonomía urbanística de los demás núcleos poblacionales.

Esta situación se remonta al *Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida, Yucatán de 1980* (Plan Director Urbano), el cual derivó a su vez en el *Decreto del Centro de Población de Mérida*, realizado por el Poder Ejecutivo Estatal el 3 de junio de 1981.<sup>6</sup> El límite original que señala este Decreto abarca gran parte de la superficie al interior de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida, incluida la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "Reserva Cuxtal" (ZSCE), así como secciones localizadas en los municipios colindantes.

Lo anterior, junto a los fenómenos urbano-territoriales que se presentan en Mérida, señalados en el Nivel Antecedentes de este Programa, establecen pautas a los procesos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los diferentes Centros de Población, siendo prioritario considerar:

- La protección al patrón urbanístico de los núcleos de población tradicionales<sup>7</sup> y la definición de un Sistema Urbano-Rural,<sup>8</sup> en los términos establecidos por la normatividad sectorial en materia urbana; siendo que el Ayuntamiento de Mérida reconoce 27 Comisarías y 20 Subcomisarías (BGPM: DOEY No. 30,737, 2006 [U.R en Gaceta Municipal No. 447, 2015], Artículos 12).
- La definición de áreas al interior de los 48 Centros de Población del Municipio de Mérida (Ciudad de Mérida, 27 Comisarías y 20 Subcomisarías), sujetas al desarrollo de acciones urbanísticas, identificando las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos y señalando en función de las necesidades de suelo urbano la localización de las Áreas Urbanizables; siendo que los Centros de Población son definidos como: "[...]áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión", en las cuales se localizarán los "actos o actividades tendientes al uso o al aprovechamiento del suelo [...]" (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción I, II y VI).
- El establecimiento de un límite a los procesos de expansión física de los Centros de Población, en congruencia con la viabilidad, factibilidad y suficiencia financiera del Ayuntamiento de Mérida, para brindar los servicios públicos y extender la infraestructura urbana de manera segura y sustentable; sobre todo, en el caso de la Ciudad de Mérida, cuya delimitación como Centro de Población según Decreto

<sup>6</sup> Decreto referido en (a) *Actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida* (Ayuntamiento de Mérida, 1993) y (b) *Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Mérida* (Ayuntamiento de Mérida, 2003).

<sup>7</sup> Véase el Artículo 2, fracción V de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán (LAHEY: DOEY, 30 de junio de 1995 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016]).

<sup>8</sup> Véase el Artículo 3, fracción XXXV de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016).



de 1981, se extiende sobre prácticamente todo el territorio municipal, hacia y fuera de los límites intermunicipales.

- El impulso de acciones para la adquisición, habilitación y venta de suelo al interior de los Centros de Población, con principal énfasis en la ocupación de los vacíos urbanos localizados al interior de las Áreas Urbanizadas, para conformar zonas metropolitanas y conurbaciones más organizadas y compactas.
- El reconocimiento de las tendencias de conurbación intermunicipal, por la atracción urbana que ejerce la Ciudad de Mérida con respecto a los municipios colindantes; siendo las áreas limítrofes escenarios de acciones urbanísticas regulares e irregulares, que contribuyen a la intensificación de los fenómenos de conurbación por la difusión de la delimitación entre los Centros de Población involucrados; condición que se vincula a un incremento en los costos y conflictos de jurisdicción, derivados de la prestación y dotación de servicios públicos, infraestructura y equipamiento urbano.
- El reconocimiento de las tendencias de conurbación entre Centros de Población pertenecientes a la jurisdicción territorial del municipio, fenómeno que históricamente se encuentra asociado a la expansión urbana de la Ciudad de Mérida y el consecuente encapsulamiento de los asentamientos tradicionales, que la administración municipal denomina Comisarías y Subcomisarías, localizadas en origen, periféricamente al área urbana concentrada.
- La atención al fenómeno de encapsulamiento urbano de las Comisarías y Subcomisarías, condición que no se ha atendido cabalmente en los procesos de Planeación Urbana, siendo privilegiada la urbanización fomentada por el sector privado en torno a éstas, aún en contraposición a los derechos que todo núcleo de población tradicional tiene para: (a) el reconocimiento de su integridad urbana por antigüedad de localización y (b) una diferenciación territorial, política y administrativa, con fundamento en los términos establecidos por la legislación federal,<sup>9</sup> estatal<sup>10</sup> y municipal.<sup>11</sup>
- El reconocimiento de los diferentes grados de urbanización que caracterizan a las Comisarías y Subcomisarías, determinados en gran medida por los niveles de encapsulamiento físico que presentan con respecto a la mancha urbana de la Ciudad de Mérida.

Reto 2. Alineación, congruencia y definición de las áreas de aplicación de los instrumentos de Política Urbana y Ambiental: La LGAHOTDU establece que el Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano, tiene como objeto “[...] *la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental*” (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXVI), estando dentro de sus competencias la práctica del *desarrollo urbano*, entendido como “*el proceso de planeación y regulación [...] de los Centros de Población*” (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XIII).

Por su lado, la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* (LGEEPA) establece que el Ordenamiento Ecológico tiene como objeto “[...] *regular o inducir el uso*

<sup>9</sup> Véase el Artículo 23, fracción V de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016).

<sup>10</sup> Véase los Artículos 11 y 12 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán (LGMEY: DOEY Número 30,545, 25 de enero del 2006 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016]).

<sup>11</sup> Véase el Artículo 12 del Bando de Gobierno y Policía del Municipio de Mérida (BGPMM: DOEY No. 30,737, 9 de noviembre del 2006 [Última Reforma en Gaceta Municipal No. 447, 11 de marzo del 2015]).



de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales [...]” (LGEEPA: DOF Número 19, 28 de enero de 1988 [Última Reforma en Número 18, 24 de enero del 2017], Artículo 3, fracción XXIV); siendo los Programas de Ordenamiento Ecológico Local, los instrumentos que deben regular fuera de los Centros de Población de un municipio, sus usos de suelo, actividades productivas y acciones urbanísticas, en congruencia con los Programas de Ordenamiento Ecológico Regional, expedidos por los gobiernos estatales correspondientes (LGEEPA: DOF No. 19, 1988 [U.R en No. 18, 2017], Artículos 2, 3, 4, 5 y 20 BIS).

En ese sentido, se afirma que conceptualmente el marco jurídico a nivel federal establece una clara definición de las áreas de aplicación de los instrumentos de Política Urbana y Ambiental, sin embargo, a partir de los ejercicios históricos de Ordenamiento Ecológico, Territorial y Desarrollo Urbano en el territorio municipal, se destaca que existen desafíos para el cumplimiento de dichas disposiciones, los cuales se señalan a continuación:

- Los Centros de Población del Municipio de Mérida carecen de certeza jurídica y presentan difusión urbanística de sus límites, condiciones que se mencionan en el apartado anterior.
- A nivel municipal no se cuenta con un Programa de Ordenamiento Ecológico Local vigente. En 2006 se realizó un ejercicio denominado: *Proyecto del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Mérida* (PPOETM), el cual no cuenta con aprobación oficial.
- A nivel estatal existen dos Programas Ecológicos Regionales vigentes: (a) el *Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán* (POETY: DOEY Número 30,904, 26 de julio del 2007) y (b) el *Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán* (POETCY: DOEY Número 30,907, 31 de julio del 2017 [Última Actualización en Número 32,958, 14 de octubre del 2015]). Ambos instrumentos proponen Unidades de Gestión Ambiental (UGAs) dentro de la jurisdicción territorial del municipio, sin embargo, la regulación de las acciones urbanísticas en apego a dichos ordenamientos, presenta las siguientes condicionantes:
  - En ambos casos, la escala de las UGAs que involucran al Municipio de Mérida, no permite focalizar vocaciones, políticas, usos y destinos del suelo de forma específica, simplificando al territorio en grandes superficies; y
  - Predomina el planteamiento de una *Política de Aprovechamiento* para gran parte del territorio municipal, que en la práctica prioriza la urbanización sobre las acciones de preservación patrimonial y mantenimiento de las condiciones que garantizan el equilibrio ecológico, situación que se contrapone a los objetivos establecidos en los propios Programas de Ordenamiento, así como a la normatividad sectorial en materia urbana y ambiental.
- Las facilidades administrativas para urbanizar prácticamente todo el territorio municipal, al permitir acciones urbanísticas al corto y mediano plazo, en la vasta superficie no urbanizada categorizada como *Área Urbanizable* (AU) y *Zona de Reserva para Crecimiento* (ZRC) en el *Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida 2012* (PDUMM), que operó la administración municipal hasta antes de la aprobación y entrada en vigor de este Programa. Cabe destacar, que la



delimitación de dichas superficies en el PDUMM 2012 no consideró: (a) la superación de la capacidad financiera del Ayuntamiento de Mérida para brindar los servicios públicos y extender la infraestructura urbana en secciones no contiguas a las Áreas Urbanizadas y (b) la afectación ecosistémica y climática por deforestación de terrenos forestales con presencia de selva baja caducifolia.

Finalmente, la diferenciación de las dos Áreas Naturales Protegidas (ANPs) localizadas en el Municipio de Mérida merece mención particular en la definición del área de aplicación de este Programa, debido a que las acciones urbanísticas al interior de su delimitación decretada, quedan sujetas a las disposiciones establecidas en sus respectivas Declaratorias, Programas de Manejo y la normatividad aplicable en la materia vigente al momento de llevar a cabo dichas acciones (LGEEPA: DOF No. 19, 1988 [U.R en No. 18, 2017], Artículo 44).

Sin embargo, en el caso particular del ANP de jurisdicción municipal denominada ZSCE Reserva Cuxtal, la localización de Centros de Población a su interior, además de la continuidad urbanística y difusión de límites entre la mancha urbana de la Ciudad de Mérida y su superficie decretada, ha complejizado la definición de las áreas de aplicación del Programa de Manejo y los Programas de Desarrollo Urbano respectivos, así como el cumplimiento cabal de las disposiciones contenidas en cada uno de los instrumentos de Política Ambiental y Urbana; situación que ha derivado en ejercicios de Ordenamiento Territorial, Ecológico y Desarrollo Urbano incongruentes y contrapuestos desde el punto de vista jurídico, técnico y administrativo.

Reto 3. Revertir y contrarrestar los efectos de un aprovechamiento del territorio insostenible y un desarrollo urbano inequitativo: El Municipio de Mérida presenta una organización territorial y urbana expansiva, fragmentada, dispersa, desordenada, discontinua e insostenible; asociada a una ocupación y aprovechamiento del territorio que se caracteriza por: (a) asentamientos irregulares en la periferia, (b) construcción de desarrollos inmobiliarios habitacionales alejados de las áreas de mayor dinamismo urbano, (c) abandono y subutilización de las áreas servidas con infraestructura, equipamiento y servicios, (d) inequidad en los beneficios de la urbanización, y (e) altos costos para la administración urbana municipal. Por lo anterior, se considera imperante que el nuevo Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano, se construya en cumplimiento de los siguientes principios señalados en el Artículo 4 de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016, Artículo 4):

- Acceso equitativo a la vivienda, infraestructura, equipamientos y servicios urbanos básicos, para todos los habitantes de los Centros de Población.
- Ejercicio pleno de los derechos constitucionales y humanos en condiciones de equidad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos.
- Protección a los derechos de propiedad inmobiliaria y pleno ejercicio de las responsabilidades constitucionales de la sociedad y el Estado, siendo que el interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio.
- Congruencia con la Política en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de los diferentes niveles de gobierno y eficiencia en el uso de los recursos públicos.



- Participación de la sociedad en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y el territorio en general.
- Fortalecimiento de los Asentamientos Humanos, Centros de Población y el territorio como soporte para el crecimiento económico.
- Promoción de condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, la recreación y la seguridad ciudadana.
- Fortalecimiento de las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y resiliencia para la protección de las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antrópicos.
- Conservación de los recursos naturales<sup>12</sup> y patrimoniales,<sup>13</sup> las ANPs, las áreas con alto valor ecológico y las áreas agrícolas; evitando la urbanización en áreas de alto riesgo y la superación de la capacidad de carga ecológica y territorial.
- Promoción de una adecuada relación física y funcional entre las diferentes actividades urbanas.

Uno de los principales retos es la atención a los efectos que ha generado la pulverización del territorio, caracterizada de forma histórica, por una actuación pública en materia de división del suelo, donde se ha equiparado la condición de un territorio totalmente urbanizable al corto y mediano plazo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, con el derecho de compra y posesión del suelo adquirido.

Si bien, los Programas de Desarrollo Urbano deben reconocer el derecho constitucional a los diferentes tipos de propiedad, se debe condicionar el derecho a usar o aprovechar el suelo adquirido con base al interés público, bajo fundamento en la competencia de los gobiernos federales, estatales y municipales para establecer disposiciones y modalidades al uso de áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Título Quinto).

### 1.1. Componentes del Modelo

Los planteamientos anteriores establecen las bases para la definición del Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano propuesto en el PMDUM, integrado por tres componentes: (a) Zonificación Primaria, (b) Sistema de Centros de Población y (c) Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.

---

<sup>12</sup> Son prioritarias las acciones de conservación en las ANP, con especial atención a la ZSCE Reserva Cuxtal, por su papel predominante en la recarga acuífera y captación de agua para el abastecimiento municipal (*Declaratoria de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "Reserva Cuxtal"*: DOEY, 14 de julio de 1993); así como la preservación de terrenos forestales (selvas bajas, medianas y altas) que brindan servicios ambientales y ecosistémicos, reconocidos en los instrumentos de Política Ambiental (véase Inventario Estatal Forestal y de Suelos de Yucatán 2013 [SEMARNAT y CONAFOR, 2014]).

<sup>13</sup> El Municipio de Mérida tiene una alta representatividad de patrimonio natural, cultural y mixto reconocido por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y la Subdirección de Patrimonio Cultural del Ayuntamiento de Mérida (véase Nivel Antecedentes y Anexo E-08).

### 1.1.1. Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria está integrada por el reconocimiento de las superficies y delimitaciones que se localizan al interior de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida reconocidas por decreto o normatividad sectorial, así como la propuesta de Zonas y Áreas construida y validada a través de la Talleres de Participación Ciudadana y Estratégica, como parte del proceso legal de elaboración del PMDUM.

Las Zonas, Áreas y Delimitaciones que integran la Zonificación Primaria, se reconocen como unidades espaciales de Ordenamiento Territorial, Ordenamiento Ecológico y Desarrollo Urbano. Para tales fines se establece la siguiente clasificación: (a) Áreas Naturales Protegidas, (b) Asentamientos Humanos y Centros de Población, (c) Límite Urbano 2040, (d) Zonas Primarias, (e) Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo y (f) Áreas y Zonas con condicionantes específicas para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

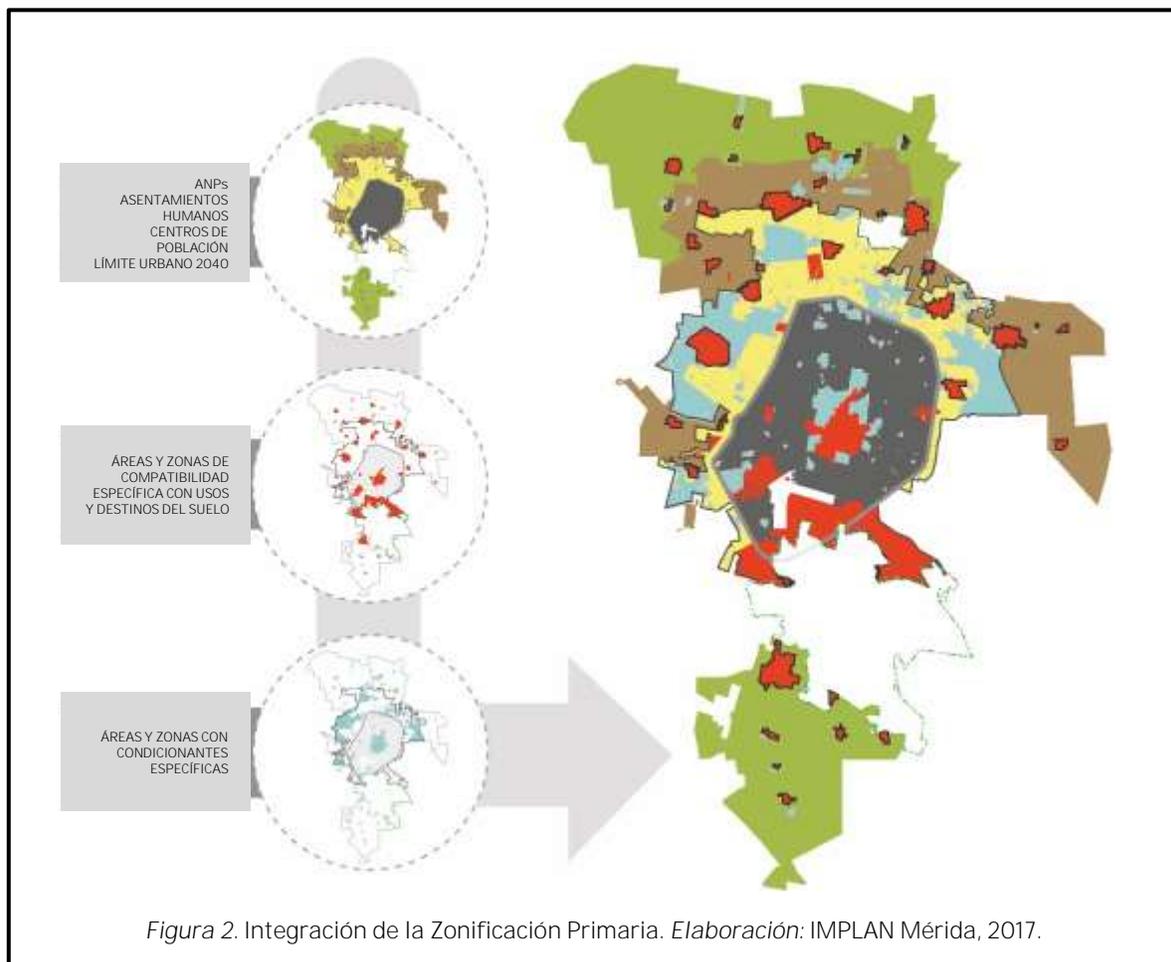


Figura 2. Integración de la Zonificación Primaria. *Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.*



#### 1.1.1.1. Áreas Naturales Protegidas.

Al interior de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida se localizan dos ANPs: el Parque Nacional Dzibilchaltún (*Decreto por el que se declara el Parque Nacional, con el nombre de Dzibilchaltún*: DOF Número 10, 14 de abril de 1987) y la ZSCE Reserva Cuxtal (*Declaratoria de la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "Reserva Cuxtal"*: DOEY, 14 de julio de 1993), bajo jurisdicción estatal y municipal respectivamente; siendo las poligonales georreferenciadas de ambas ANPs proporcionadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán (SEDUMA) y la Unidad de Desarrollo Sustentable del Ayuntamiento de Mérida.

Las acciones urbanísticas en las ANPs quedan sujetas a las disposiciones establecidas en sus respectivas Declaratorias, Programas de Manejo y la normatividad aplicable en la materia, vigente al momento de llevar a cabo dichas acciones (LGEEPA: DOF No. 19, 1988 [U.R en No. 18, 2017], Artículo 44).

Por tanto, el área de aplicación del PMDUM excluye a las superficies decretadas del Parque Nacional Dzibilchaltún y la ZSCE Reserva Cuxtal, siendo que fuera de las ANPs, las acciones urbanísticas se gestionarán a partir de las disposiciones establecidas en los Niveles Normativo, Estratégico e Instrumental de este Programa, siempre en cumplimiento de la normatividad federal, estatal y municipal aplicable, vigente al momento de llevar a cabo dichas acciones.

#### 1.1.1.2. Asentamientos Humanos y Centros de Población.

En el marco de la elaboración de este Programa se procedió a la Digitalización del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos en el Municipio de Mérida, que abarca el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando los elementos naturales y las obras materiales que lo integran, incluyendo las redes de infraestructura, equipamiento y servicios (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción III y IV). El proceso de digitalización incluyó la identificación de los siguientes componentes:

- Manzanas, predios y tablajes ocupados al interior de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida con folio catastral en la base cartográfica proporcionada por la Dirección de Catastro Municipal del Ayuntamiento de Mérida, previa verificación de la fotografía aérea de alta resolución con fecha del 2014 proporcionada por la misma institución (Catastro, 2016) y la información geográfica contenida en el software de uso libre Google Earth con fecha de consulta 2016-2017.
- Vialidades construidas que conectan las áreas ocupadas del municipio previamente digitalizadas.
- Polígonos de desarrollos inmobiliarios autorizados, construidos y en proceso de construcción, según información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida, correspondiente a registros de 1985 al 2016 (DDU, 2016), ya que, aunque la vigencia de una autorización es de dos años, una vez que un desarrollo es autorizado y registrado ante la Dirección de Catastro Municipal, el polígono y su lotificación es susceptible a convertirse en área urbana.



El resultado de la digitalización fue un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos de 26,434 hectáreas al 31 de julio del 2017, estando ubicadas 1,662 en la ZSCE Reserva Cuxtal y 24,772 en el área de aplicación de este Programa; cuya superficie se encuentra distribuida principalmente al interior de las diferentes localidades que conforman el Sistema de Centros de Población del Municipio de Mérida.<sup>14</sup>

La integración del Sistema de Centros de Población del Municipio de Mérida, reconoce como Centros de Población a la Ciudad de Mérida y las Comisarías y Subcomisarías localizadas al interior del área de aplicación de este Programa. Para tales fines, las Comisarías y Subcomisarías son clasificadas según su relación espacial con la Ciudad de Mérida en:

- Localidades intraurbanas, localizadas al interior del área urbana concentrada en torno a la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico.
- Localidades periurbanas, localizadas en las áreas suburbanas en continuidad física o proximidad al área urbana concentrada en torno a la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico.
- Localidades dispersas, siendo aquellas que por su localización y lejanía al área urbana concentrada en torno a la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, presentan menor influencia de la expansión física de la Ciudad de Mérida.

Las localidades intraurbanas y periurbanas, se reconocen como Centros de Población en transición, siendo que se encuentran en un proceso urbanístico de integración física a la Ciudad de Mérida. Por otro lado, las localidades dispersas se reconocen como Centros de Población independientes a la Ciudad de Mérida.

Ante la difusión física y administrativa en los límites de los diferentes Centros de Población del Municipio de Mérida, la Dirección de Catastro Municipal definió una Delimitación Temporal de Centros de Población para las localidades periurbanas y dispersas, determinada por el uso convencional por parte de dicha instancia, en tanto no se realizan las declaratorias para el reconocimiento jurídico de sus límites; en ese sentido, en materia de Planeación y Gestión Urbana, la superficie a su interior conforma un polígono de actuación que permite concentrar, diferenciar y regular las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y/o conservación de los mismos.

En el caso de aquellos Centros de Población ubicados al interior de la ZSCE Reserva Cuxtal, la regulación de las acciones urbanísticas son competencia administrativa de los instrumentos de Política Ambiental que corresponda, según lo enunciado en el apartado anterior.

Asimismo, se reconoce la existencia de Centros de Población cuya Delimitación Temporal presenta secciones fuera y dentro de la ZSCE Reserva Cuxtal, considerando a éstos desintegrados por el ANP (ver Tabla 1).

---

<sup>14</sup> El PMDUM homologa los términos de Localidad: véase Marco Geoestadístico Nacional Versión 5.0A (MGN V 5.0A: INEGI, 2010b); Núcleo de Población: véase el Artículo 12 de la LGMEY (DOEY No. 30,545, 2006 [U.R en No. 33,259, 2016]); y Centro de Población: véase el Artículo 3, fracción VI de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016).



Por tanto, para fines administrativos en tanto no se rectifican los límites del ANP y/o Centros de Población, las acciones urbanísticas en las superficies al interior de la ZSCE Reserva Cuxtal deberán realizarse en congruencia con el Programa de Manejo y/o instrumento que corresponda; mientras que en las secciones al exterior del ANP aplicarán las disposiciones señaladas en el PMDUM.

Tabla 1  
*Clasificación de Centros de Población.*

Clasificación de localidades por localización	Clasificación del Centro de Población	Comisarías y Subcomisarías
Localidades intraurbanas	Centros de Población en transición	Opichén, Santa Gertrudis Copó, Sodzil Norte, Xcumpich
Localidades periurbanas		Caucel, Chichí Suarez, Cholul, Dzityá, San Antonio Hool, Sitpach, Susulá, Temozón Norte, Tixcacal Tixcuytún, Xcanatún
Localidades dispersas	Centros de Población	Chablekal, Chalmuch, Cheumán, Dzibilchaltún, Dzidzilché, Dzoyaxché, Kikteil, Komchén, Noc-Ac, Oncán, Petac, Sac-Nicté, San Antonio Tzcalá, San José Tzal, Santa María Chí, Santa María Yaxché, San Matías Cosgaya, Sierra Papacal, Suytunchén, Tamanché, Texán Cámara, Yaxché Casares, Xcunyá, Yaxnic
Localidades en la ZSCE Reserva Cuxtal	Centros de Población sujetos a disposiciones del Programa de Manejo	Dzununcán, Hunxectamán, San Ignacio Tesip, San Pedro Chimay, Xmatkuil
Localidades desintegradas por la ZSCE Reserva Cuxtal	Centros de Población desintegrados por la ZSCE Reserva Cuxtal	Molas, Santa Cruz Palomeque, Tahdzibichén

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

### 1.1.1.3. Límite Urbano 2040.

Como parte de la elaboración del Programa fue determinante definir un borde físico que fungiera como límite para la expansión física de la Ciudad de Mérida, en ese sentido, se propone el Límite Urbano 2040, perímetro que establece un polígono de actuación a su interior que permite concentrar, diferenciar y regular las acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación en la Ciudad de Mérida y las áreas señaladas para su expansión urbana.

El Límite Urbano 2040 fue determinado a partir de las condiciones socioeconómicas, ambientales y urbanas actuales, así como las proyectadas a largo plazo, siendo que para su delimitación se tomó en cuenta las siguientes consideraciones:

- Identificación de un continuo físico ocupado por Asentamientos Humanos, que se origina desde la traza urbana de la Ciudad de Mérida fundada en la época colonial, cuya extensión está determinada por el límite de las áreas periféricas urbanizadas, localizadas contiguamente a la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y sobre las principales vialidades de jurisdicción federal, estatal y municipal.
- Reconocimiento de los derechos adquiridos con base a autorizaciones gestionadas ante la SEDUMA y/o la Dirección de Desarrollo Urbano, a partir del



cumplimiento de las disposiciones establecidas en los instrumentos y normatividad sectorial vigente al momento de gestionar las acciones urbanísticas correspondientes. La superficie con derechos adquiridos se denomina en este Programa: Áreas con Densidad Programada (ADP).

- Identificación de la existencia de superficies al interior de la jurisdicción territorial del Municipio, con alto valor ecológico por presencia de Selva Baja Caducifolia, las cuales requieren ser preservadas por su función preponderante en la protección y mantenimiento del equilibrio ecológico y climático de la región. Las secciones del territorio municipal con este tipo de vegetación se obtuvieron a partir de la compulsión entre la información cartográfica del *Inventario Estatal Forestal y de Suelos de Yucatán* (SEMARNAT y CONAFOR, 2014) y el *Proyecto: Programa de Desarrollo Urbano Regional de la Zona Metropolitana de Mérida* del año 2014 sin aprobación a la fecha (SEDUMA, 2016); este último tomado en consideración, a fin de establecer una mayor congruencia con las intencionalidades del Gobierno Estatal en materia Planeación Metropolitana.
- El requerimiento de suelo urbano con respecto a la dinámica de crecimiento poblacional proyectada a largo plazo; para tales fines, se determinó un área de influencia que abarca la Ciudad de Mérida y los Centros de Población en transición, a partir de lo cual, se realizaron proyecciones poblacionales y análisis del requerimiento de suelo urbano al 2040 (ver Anexo E-11). El requerimiento fue estimado a partir de un método de proyección lineal, tomando como referencia el comportamiento poblacional entre 1990-2010 y la densidad poblacional al año 2010, cuyo resultado fue un valor máximo de 9,010 hectáreas requeridas para el periodo 2017-2040. Para la Ciudad de Mérida la densidad de referencia utilizada en las estimaciones fue de 37 habitantes por hectárea, mientras que para los Centros de Población en transición, se utilizaron valores diferenciados entre 5 y 33 habitantes por hectárea (INEGI, 2010a).<sup>15</sup>
- La modificación del Límite Urbano 2040 propuesto inicialmente en el Anteproyecto del PMDUM con fecha 22 de agosto del 2016, por solicitudes procedentes en el periodo legal de consulta pública, en el cual, propietarios solicitaron en los términos establecidos por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán (LAHEY: DOEY, 30 de junio de 1995 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016], Artículos 44 y 45), la consideración de sus predios como parte del Límite Urbano 2040, siendo el resolutivo favorable cuando: (a) se anexaron a la solicitud los documentos probatorios relacionados con trámites iniciados ante las instancias públicas correspondientes y (b) su inclusión no presentaba incongruencia con los enfoques y principios que fundamentan el Modelo propuesto.
- Las modificaciones al Límite Urbano 2040 derivadas del Acuerdo del H. Cabildo de fecha 29 de agosto del 2017, en el cual el *Ayuntamiento de Mérida aprueba los ajustes y modificaciones al PMDUM*, aprobado previamente en Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 6 de abril del mismo año; lo anterior, en

---

<sup>15</sup> Existen proyecciones poblacionales oficiales emitidas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO), las cuales presentan valores inferiores al establecido en las proyecciones realizadas por el equipo técnico del IMPLAN Mérida. Sin embargo, para la determinación del requerimiento de suelo urbano al 2040 se utilizaron estimaciones propias señaladas en el Anexo E-11, debido a que las proyecciones CONAPO: (a) no consideran datos para todos los Centros de Población en transición y (b) su horizonte de cálculo es el año 2030. Para fines comparativos las cifras CONAPO pueden observarse en el Anexo 58 del Nivel Antecedentes).



atención a las recomendaciones de la SEDUMA derivadas del proceso administrativo para la obtención del *Dictamen de Congruencia* dispuesto en el Artículo 44 de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016). Previo cumplimiento del procedimiento señalado en la Ley citada, el PMDUM obtuvo *aval favorable* por parte de la Secretaría, por tanto, se señala la apropiada congruencia y coordinación del instrumento con la planeación urbana a nivel estatal y federal.

- Ajuste de la delimitación de Áreas y Zonas que integran la Zonificación Primaria con respecto a la delimitación catastral de manzanas, predios y tablajes, según las bases de información cartográfica proporcionadas por la Dirección de Catastro Municipal.

La propuesta final incluye un Límite Urbano 2040, consensuado con los diferentes actores que participaron activamente durante el proceso legal de elaboración del Programa y congruente con los instrumentos de Planeación Urbana a nivel estatal y federal.

A su interior se localizan Áreas Urbanizables que integran la oferta de suelo urbano para el crecimiento de la Ciudad de Mérida, la cual, supera la demanda estimada al año 2040 según las proyecciones poblacionales referidas en apartados anteriores y sintetizadas en el Anexo E-11.

La oferta de suelo urbano para la Ciudad de Mérida está conformada por 14,000 hectáreas susceptibles a ser incorporadas al desarrollo urbano (ver Tabla 7); por tanto, se afirma que las Áreas Urbanizables al interior del Límite Urbano 2040, son suficientes para cubrir la demanda de suelo urbano asociada a este Centro de Población al horizonte temporal establecido.

#### 1.1.1.4. Zonas Primarias.

La propuesta de Zonas Primarias tiene su antecedente en la publicación oficial promovida por el Ayuntamiento de Mérida, donde Declara Tres Zonas de Reserva Territorial en el Municipio de Mérida (DOEY Número 30,239, 4 de octubre de 2004), bajo los siguientes nombres: (a) la Zona 1. Manejo de Conservación de los Recursos Naturales, (b) Zona 2. Manejo de Regeneración y Desarrollo Sustentable, y (c) Zona 3. Manejo Urbano y Actividades Económicas.

Las delimitaciones cartográficas y los planteamientos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de las tres zonas fueron evaluadas a partir de: (a) las condiciones urbano-territoriales identificadas en el Nivel Antecedentes, (b) la definición de las áreas de aplicación de los instrumentos de Política Urbana y Ambiental, incluida la jurisdicción de las ANPs, (c) el reconocimiento de los Asentamientos Humanos y Centros de Población al interior de la jurisdicción territorial del Municipio, y (d) la propuesta del Límite Urbano 2040, siendo las principales observaciones al contenido de dicha Declaratoria, las que a continuación se enuncian:

- La Zona de Manejo Urbano y Actividades Económicas ha sido superada por la dinámica y los procesos urbanísticos asociados a la Ciudad de Mérida, siendo prioritaria redefinirla espacialmente a partir de la delimitación del Límite Urbano 2040, en congruencia con los criterios a partir de los cuales se establece.



- La Zona de Manejo Urbano y Actividades Económicas, incluye superficie no urbanizada con alto valor ecológico, por presencia de terrenos forestales en sus secciones este y oeste, susceptibles a convertirse en Área Urbanizable, ante su compatibilidad con el manejo urbano del territorio, poniendo en riesgo los servicios ecosistémicos asociados a la selva baja caducifolia.
- La Zona de Manejo Urbano y Actividades Económicas, incluye una superficie tendiente a conformar la oferta de suelo urbano, mayor a la requerida según los escenarios poblacionales proyectados al 2040. A partir de lo anterior y por congruencia a los enfoques y principios que fundamentan el Modelo, se requiere redefinir espacialmente su delimitación, tomando como referencia el requerimiento de suelo urbano establecido en este Programa; siendo factible en las actualizaciones del mismo, la incorporación progresiva de las áreas con mayor potencial urbanístico, localizadas en las secciones aledañas de la Zona de Manejo de Regeneración y Desarrollo Sustentable, siempre bajo fundamento de las necesidades derivadas por la dinámica urbana.
- La Zona de Manejo de Regeneración y Desarrollo Sustentable en su sección sur, incluye a la ZSCE Reserva Cuxtal, cuya competencia administrativa no le corresponde a este Programa.
- La Zona de Manejo de Regeneración y Desarrollo Sustentable en su sección norte, se reconoce como el área de mayor fragmentación y pulverización del suelo, en detrimento de las condiciones territoriales urbanas y naturales, siendo las principales manifestaciones: (a) la disminución de la cobertura forestal y afectación a la integralidad de los servicios ecosistémicos asociados; (b) el aumento de los costos administrativos por la expansión de las redes de infraestructura y servicios públicos; y (c) el agotamiento de las reservas territoriales en los Centros de Población localizados al exterior del Límite Urbano 2040. A partir de dicho contexto, se plantea la necesidad de orientar el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en esta sección del municipio, bajo principios de sostenibilidad, respeto al patrón de los asentamientos tradicionales, sustentabilidad ambiental y regeneración de las áreas con afectación patrimonial, ecológica y urbana.
- La Zona de Manejo de Conservación de los Recursos Naturales en su sección sur, presenta superficie con alto grado de conservación ecológica, debido a las condicionantes físicas que supone su ubicación colindante con la ZSCE Reserva Cuxtal; en ese sentido, se considera estratégico limitar la urbanización sobre las áreas no ocupadas, debido a que dicha sección del municipio, brinda servicios ecosistémicos de relevancia, al ubicarse en la ruta de los flujos sur-norte hacia la principal área de recarga acuífera ubicada en Cuxtal.
- La Zona de Manejo de Conservación de los Recursos Naturales en su sección norte, presenta áreas del territorio con cobertura forestal de selva baja caducifolia conservada. Sin embargo, dicha sección presenta una presión inmobiliaria que va en aumento, siendo prioritario el establecimiento de controles administrativos que inhiban la urbanización dispersa, la pulverización del suelo y los efectos negativos asociados, que son latentes en la Zona de Manejo de Regeneración y Desarrollo Sustentable aledaña, por lo cual, se considera estratégica su categorización como suelo no urbanizable.
- La redefinición de las tres zonas debe tomar en consideración: (a) la superficie decretada por las ANPs; (b) la localización de Asentamientos Humanos y la Delimitación Temporal de Centros de Población; (c) el Límite Urbano 2040 que

incluye las áreas para el crecimiento de la Ciudad de Mérida; (d) las Áreas con Densidad Programada (ADP) reconocidas en este Programa; (e) los límites catastrales de manzanas, predios y tablajes; y (f) las condicionantes para la preservación de áreas con alto valor ecológico y patrimonial.

A partir de los planteamientos anteriores se establecen las Zonas Primarias del PMDUM (Anexo E-01), definidas como aquellas que establecen criterios diferenciados de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, determinando aptitudes del territorio para su aprovechamiento, protección, restauración y conservación. Para los fines de este Programa las Zonas Primarias son:

- Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO)
- Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR)
- Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)
- Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)

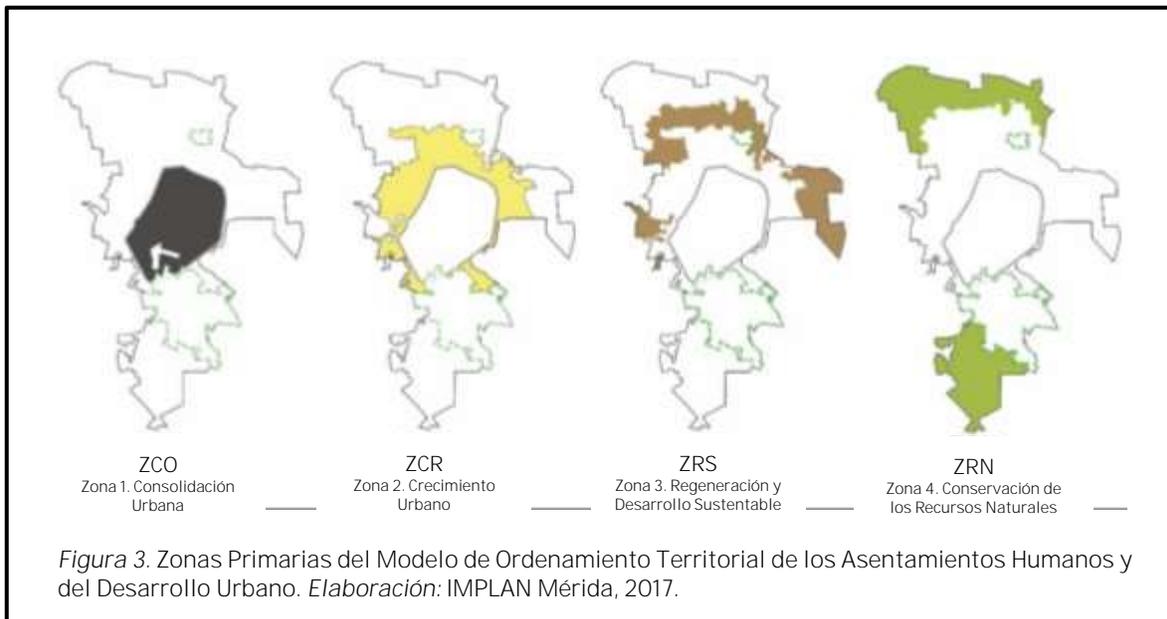


Tabla 2  
*Zonas primarias, Centros de Población y superficies.<sup>1</sup>*

Zonas Primarias	Centros de Población	Superficies
Zona 1. Conservación Urbana	Centros de Población en transición (intraurbanos): Xcumpich, Sodzil Norte y Opichén	<i>Superficie total</i> 16,267 has
Zona 2. Crecimiento Urbano	Centros de Población en transición (periurbanos): Santa Gertrudis Copó, <sup>2</sup> Chichí Suarez, Susulá, Tixcacal, Cautel, Dzityá, San Antonio Hool, Xcanatún, Temozón Norte, Cholul, Tixcuytún y Sitpach	<i>Superficie total</i> 18,909 has  <i>Superficie en Centros de Población en transición<sup>3</sup></i> 1,460 has

*Continúa en la siguiente página.*



Tabla 2 (continuación)

Zonas Primarias	Centros de Población	Superficies
Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable	Centros de Población: Suytunchén, San Matías Cosgaya, Komchén, Noc-Ac, Cheumán, Santa María Yaxché, Dzibilchaltún, Chablekal, Chalmuch, Yaxché Casares, Santa María Chí, Oncán	<i>Superficie total</i> 16,498 has  <i>Superficie en Centros de Población<sup>3</sup></i> 969 has
Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales	Centros de Población: Dzidzilché, Sac-Nicté, Sierra Papacal, Kikteil, Tamanché, Xcunyah, San José Tzal, Texán Cámara, Petac, San Antonio Tzactalá, Yaxnic y Dzoyaxché	<i>Área total</i> 24,452 has  <i>Superficie en Centros de Población<sup>3</sup></i> 904 has

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Notas:

has = hectáreas.

<sup>1</sup> Se excluye a los Centros de Población sujetos a disposiciones del Programa de Manejo por ubicación total o parcial en la ZSCE Reserva Cuxtal, según lo establecido en la Tabla 1.

<sup>2</sup> Santa Gertrudis Copó es Centro de Población en transición (intraurbano).

<sup>3</sup> Superficie al interior de la Delimitación Temporal de Centros de Población establecida por la Dirección de Catastro Municipal.

### Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO).

Zona Primaria delimitada físicamente por la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, con vocación para el aprovechamiento urbano y económico del suelo, a través de la consolidación y densificación de las Áreas Urbanizadas, la ocupación de predios subutilizados, la focalización de la inversión pública y privada, y la implementación de mecanismos financieros y fiscales, los cuales permitan incrementar el atractivo de habitar en el área urbana compacta; contrarrestando el desplazamiento de la población hacia áreas habitacionales periféricas y la consecuente expansión de la mancha urbana de la Ciudad de Mérida.

Las acciones urbanísticas deben promover una equilibrada distribución y relación de las funciones urbanas y económicas, así como la consolidación del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, mediante el alcance de niveles satisfactorios de bienestar asociados principalmente a:

- Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- Espacio público de calidad;
- Movilidad urbana integral; y
- Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

La Zona está conformada por 16,267 hectáreas, siendo integrada por las colonias y fraccionamientos de la Ciudad de Mérida ubicadas al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, incluyendo los Centros de Población en transición: Xcumpich, Sodzil Norte y Opichén; además existen áreas subutilizadas a su interior, siendo representativas las 1,289 hectáreas correspondientes a predios baldíos, según digitalización cartográfica al 20 de febrero del 2017 (IMPLAN Mérida, 2017).



Los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables a esta Zona, se encuentran establecidos en el Nivel Normativo, siendo aspectos generales los que se mencionan a continuación:

- Ocupar prioritariamente los baldíos, las viviendas deshabitadas, los predios con construcciones subutilizadas y los desarrollos inmobiliarios autorizados dentro del Área Urbanizada.
- Promover la combinación armónica de los usos urbanos, áreas industriales existentes y aquellas unidades espaciales articuladoras de la dinámica económica y urbana, que, por su naturaleza concentran equipamiento, servicios y fuentes de trabajo.
- Fortalecer la infraestructura, el equipamiento urbano, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública.
- Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional, por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros, para fomentar la densificación, a través de facilidades administrativas y la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical.
- Promover la mixtura de actividades en áreas con predominancia de uso habitacional, por lo cual, en colindancia con la vivienda se permitirán usos y destinos del suelo con categoría de *Bajo Impacto*, a partir de los términos establecidos en el Nivel Normativo, siempre y cuando su construcción no exceda los 100 m<sup>2</sup>.
- Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales, tales como: (a) gestión y manejo integral de residuos generados; (b) control y reducción de las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomento de tasas racionales de aprovechamiento de los recursos naturales; y (d) gestión integral de los riesgos urbano-ambientales.
- Respetar los valores históricos y culturales, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano, potencializando su uso y disfrute.

Tabla 3  
Zonas primarias y superficies desglosadas.

Zonas Primarias	ZCO	ZCR	ZRS	ZRN
Unidades espaciales				
Superficie total <sup>1</sup>	16,267 has	18,909 has	16,498 has	24,452 has
Área Urbanizada por Asentamientos Humanos	16,267 has	6,391 has	1,426 has	688 has
Usos extractivos <sup>2</sup>	35 has	66 has	283 has	0 has <sup>6</sup>
Áreas con Densidad Programada	322 has	3,895 has	240 has	0 has <sup>6</sup>
Área Urbanizable	1,289 has <sup>7</sup>	8,493 has <sup>8</sup>	367 has <sup>9</sup>	432 has <sup>9</sup>
Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT <sup>3</sup>	NA	64 has	NA	NA
Área de Cactáceas <sup>3</sup>	NA	NA	48 has	28 has

Continúa en la siguiente página.



Tabla 3 (continuación)

Zonas Primarias	ZCO	ZCR	ZRS	ZRN
Unidades espaciales				
Suelo en condiciones físico-naturales <sup>4</sup>	NA	NA	14,134 has	23,304 has
Centros de Población <sup>5</sup>				
Superficie en Centros de Población	NA	NA	969 has	904 has
Área Urbanizada por Asentamientos Humanos	NA	NA	602 has	472 has
Área Urbanizable	NA	NA	367 has <sup>9</sup>	432 has <sup>9</sup>

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Notas:

has = hectáreas

<sup>1</sup> Incluye información de toda la superficie al interior de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida, incluyendo los Centros de Población y excluyendo la información en las ANPs.

<sup>2</sup> Bancos de materiales.

<sup>3</sup> Áreas no Urbanizables por características ecológicas y ambientales.

<sup>4</sup> Superficie no ocupada por Asentamientos Humanos o actividades económicas y sin programación urbanística al 2040 como Áreas con Densidad Programada y/o Área Urbanizable.

<sup>5</sup> Incluye sólo información de los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN).

<sup>6</sup> Los valores son menores a una hectárea.

<sup>7</sup> Predios baldíos intraurbanos.

<sup>8</sup> Áreas no urbanizadas al interior de la Zona 2 (ZCR) con susceptibilidad a convertirse en suelo urbano al 2040.

<sup>9</sup> Áreas no urbanizadas al interior de los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN), con susceptibilidad a convertirse en suelo urbano al 2040.

### Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).

Zona Primaria ubicada al exterior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y al interior del Límite Urbano 2040, con vocación para el aprovechamiento urbano y económico del territorio; siendo que las acciones urbanísticas deberán propiciar su consolidación, a través de un equilibrio en la distribución y relación de las funciones urbanas y económicas, promoviendo niveles satisfactorios de bienestar asociados principalmente a:

- Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- Espacio público de calidad;
- Movilidad urbana integral; y
- Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

La Zona está conformada por 18,909 hectáreas, siendo 6,391 parte del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, 12,388 categorizadas como Reservas de Crecimiento 2040 (Áreas con Densidad Programada y Áreas Urbanizables) y las 130 hectáreas restantes, corresponden principalmente a usos extractivos (bancos de materiales) y la Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT, señalada como Área no Urbanizable (IMPLAN Mérida, 2017).



Al interior de su delimitación se localizan colonias, fraccionamientos y los siguientes Centros de Población en transición: Santa Gertrudis Copó, Chichí Suarez, Susulá, Tixcacal, Cauceal, Dzityá, San Antonio Hool, Xcanatún, Temozón Norte, Cholul, Tixcuytún y Sitpach.

Esta Zona será sujeta a la focalización de la inversión pública y privada, promoviendo la aplicación de mecanismos financieros y fiscales que permitan incrementar el atractivo de habitar e invertir en las Áreas Urbanizadas de mayor antigüedad, con el objeto potencializar el beneficio público de las acciones urbanísticas y contrarrestar la expansión urbana de la Ciudad de Mérida hacia la Zona 3 (ZRS).

Por otro lado, en las Reservas de Crecimiento 2040, conformadas por Áreas con Densidad Programada (ADP) y el suelo vacante que se señala como Área Urbanizable, se deberá promover un crecimiento urbano ordenado, progresivo y contiguo a la Zona 1 (ZCR) y a las Áreas Urbanizadas existentes; siendo que su temporalidad de urbanización queda sujeta a la inversión privada de los propietarios del suelo.

Los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables a esta Zona, se encuentran establecidos en el Nivel Normativo, siendo aspectos generales los que se mencionan a continuación:

- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo en los Centros de Población en transición, garantizando la armónica integración física y funcional de éstos con las actuales y futuras áreas urbanas.
- Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional; por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros que fomenten la densificación, así como facilidades administrativas para la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical.
- Priorizar la ocupación de: (a) baldíos, (b) viviendas deshabitadas, (c) predios con construcciones subutilizadas y (d) desarrollos inmobiliarios autorizados en proceso de construcción.
- Realizar la ocupación de las Reservas de Crecimiento 2040 de forma contigua a un Área Urbanizada con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad.
- En todo proyecto urbanístico desarrollado en las Reservas de Crecimiento 2040, correrá por cuenta del propietario la construcción de infraestructura urbana dentro y fuera de la propiedad, que se requiera para la conectividad vial y prestación de servicios públicos municipales.
- Será factible el desarrollo de predios o tablajes no contiguos al Área Urbanizada, siempre y cuando: (a) se cumplan todas las disposiciones señaladas en el Programa y la normatividad sectorial aplicable y (b) el propietario y/o gestor construya con recursos propios, obras de beneficio público, según requerimientos señalados por la Dirección de Desarrollo Urbano.



### Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS).

Zona Primaria ubicada fuera del Límite Urbano 2040 que colinda al sur, este y oeste con su delimitación, presentando en sus extremos colindancias con la Zona 4 (ZRN) al norte y con el Límite Convencional Municipal al este y oeste.

La Zona está conformada por 16,498 hectáreas, siendo 1,426 parte del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, 240 Áreas con Densidad Programada (ADP), 367 Área Urbanizable en Centros de Población, 14,134 suelo en condiciones físico-naturales y las 331 hectáreas restantes, corresponden principalmente a superficie con usos extractivos (bancos de materiales) y Áreas de Cactáceas categorizadas como no urbanizables (IMPLAN Mérida, 2017).

Al interior de su delimitación se localizan 12 Centros de Población: Suytunchén, San Matías Cosgaya, Komchén, Noc-Ac, Cheumán, Santa María Yaxché, Dzibilchaltún, Chablekal, Chalmuch, Yaxché Casares, Santa María Chí y Oncán, así como fraccionamientos y condominios construidos en la lejanía de la Ciudad de Mérida, ubicados en su mayoría al norte del borde físico que se forma con el derecho de vía del Anillo 230 de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en cuya sección que va de este a oeste, este Programa propone una Vialidad Regional Municipal.

La principal vocación propuesta para la Zona es *regeneración*, asociada a la recuperación de los valores patrimoniales y la restauración de las condiciones ambientales y territoriales en deterioro, a través de estrictos criterios para un desarrollo urbano sustentable, que promueva la focalización de las acciones urbanísticas públicas y privadas, preferentemente en los predios y tableros localizados en:

- Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población;
- Áreas con Densidad Programada (ADP);
- Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad; y
- Contigüidad al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos.

Para tales fines, el aprovechamiento del territorio deberá: (a) priorizar las vocaciones ecológicas, ambientales y patrimoniales; (b) respetar y proteger el patrón de asentamiento tradicional en los Centros de Población reconocidos por este Programa; y (c) garantizar un desarrollo urbano restringido a parámetros de edificación y urbanización sustentable y autosuficiente.

Los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables a esta Zona, se encuentran establecidos en el Nivel Normativo, siendo aspectos generales los que se mencionan a continuación:

- Alrededor de los Centros de Población, se deberá promover y desarrollar acciones de aprovechamiento, restauración, protección y conservación, de acuerdo con las vocaciones territoriales, ecológicas y patrimoniales.
- Concentrar la inversión pública en los Centros de Población y fortalecer sus condiciones urbanas, por lo cual, fuera de éstos el Ayuntamiento no establece compromiso de proveer servicios públicos. Al exterior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, la dotación de servicios, así como la



construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada, correrá a cargo del propietario y/o gestor del proyecto urbanístico.

- La anexión de nuevas áreas urbanas, se realizará en contigüidad a las Áreas Urbanizadas y a las vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad, que cuenten con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar cualquier proyecto urbanístico.
- Los proyectos urbanísticos que se pretendan en esta Zona, están sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad de los tres niveles de gobierno.
- Los desarrollos inmobiliarios podrán ser factibles, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el Nivel Normativo y la normatividad sectorial aplicable; siendo sólo autorizables aquellos de baja densidad, tipo privado y constituidos en régimen de condominio, por lo que no son sujetos a municipalización.
- Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda.

#### *Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).*

Zona primaria localizada en los extremos norte y sur del municipio; la sección norte colinda con los límites de la Zona 3 (ZRS) y el Límite Convencional Municipal en las áreas limítrofes con los Municipios de Progreso, Conkal y Ucú; a su vez, la sección sur, colinda con el límite decretado de la ZSCE Reserva Cuxtal y el Límite Convencional Municipal en las áreas limítrofes con Umán, Abalá, Timucuy y Kanasín.

La Zona está conformada por 24,452 hectáreas, siendo 688 parte del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, 432 Área Urbanizable en Centros de Población, 23,304 suelo en condiciones físico-naturales y las 28 hectáreas restantes, corresponden principalmente a Áreas con Densidad Programada (ADP) y Áreas de Cactáceas categorizadas como no urbanizables (IMPLAN Mérida, 2017).

Al interior de su delimitación se localizan 12 Centros de Población: Dzidzilché, Sac-Nicté, Sierra Papacal, Kikteil, Tamanché, Xcunyá, San José Tzal, Texán Cámara, Petac, San Antonio Tzcalá, Yaxnic y Dzoyaxché, así como fraccionamientos y condominios construidos en la lejanía de la Ciudad de Mérida.

La Zona es sujeta a la conservación de las áreas que brindan servicios ambientales, las condiciones ecológicas para la supervivencia y el patrimonio natural, cultural y mixto; concentrando las acciones urbanísticas y la inversión pública en materia de desarrollo urbano, al interior de los Centros de Población que ahí se ubican.

Los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables a esta Zona, se encuentran establecidos en el Nivel Normativo, siendo aspectos generales los que se mencionan a continuación:



- Es prioridad la preservación de las áreas no urbanizadas sin afectación antrópica; en caso de fomentar actividades socioeconómicas, éstas deberán realizarse bajo criterios ambientales y promover el aprovechamiento, restauración, protección y conservación de acuerdo con sus vocaciones ecológicas y patrimoniales.
- Alrededor de los Centros de Población, se deberán promover preferentemente actividades agropecuarias bajo técnicas agroecológicas, turismo de baja densidad, así como aquellas que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales, el patrimonio y la conservación ecológica.
- Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (ADP) y a las propiedades colindantes con las Vialidades Jerarquizadas, según lo establecido en el Nivel Normativo; siendo los principales criterios aplicables a la Zona:
  - Ocupación contigua al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar el proyecto urbanístico, siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa;
  - Proyectos urbanísticos sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad sectorial aplicable;
  - El propietario construirá por cuenta propia, la infraestructura urbana necesaria al interior y exterior de la propiedad;
  - Se prioriza la construcción de infraestructura urbana, la gestión de usos de suelo y el impulso de actividades económicas en beneficio de los Centros de Población; y
  - No se permite ningún tipo de desarrollo inmobiliario, excepto: (a) los localizados en vialidades compatibles según la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo que forma parte del Nivel Normativo de este Programa*; (b) los autorizados antes de la entrada en vigor del PMDUM; y (c) los habitacionales gestionados y construidos por organismos gubernamentales al interior de los Centros de Población, como parte de su Política Social en materia de vivienda.

#### 1.1.1.5. Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo.

Aquellas que presentan compatibilidad diferenciada con respecto a las Zonas Primarias, contando con registro específico en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03 del Nivel Normativo). Las disposiciones específicas establecidas para estas Áreas y Zonas, predominan sobre aquellas señaladas para las Zonas Primarias, debiendo observarse y cumplirse según el orden señalado en el Nivel Normativo.

Cabe destacar, que la compatibilidad de un uso o destino del suelo queda sujeta al cumplimiento de todas las disposiciones que establezca el PMDUM y la normatividad aplicable vigente al momento de la gestión.



Para el caso de las propiedades ubicadas en zonas, áreas y vialidades no referidas en la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo*, se dictaminará a partir de su localización en la cartografía del PMDUM y según lo establecido para la Zona Primaria, o en su caso, para el *Área o Zona de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo* que corresponda, siempre en cumplimiento de las disposiciones establecidas en Nivel Normativo del Programa, las cuales deberán observarse de acuerdo al orden jerárquico establecido para las Áreas y Zonas que integran la Zonificación Primaria.

### *Centros de Población en transición.*

Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población en transición (periurbanos), para la cual aplican criterios diferenciados con respecto al resto de la superficie que integra las Zonas Primarias. Los criterios específicos son aplicables al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y el Área Urbanizable de los Centros de Población en transición.

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para los Centros de Población en transición, en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para los Centros de Población en transición, o en su defecto, para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.
- Para determinar las densidades y COS,<sup>16</sup> aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a los Centros de Población en transición.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM; además de los criterios específicos que a continuación se enuncian:
  - Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados de acuerdo a la normatividad sectorial; (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación; y (d) la gestión integral de riesgos urbano-ambientales;
  - Fortalecer la imagen urbana homogénea, por lo que las acciones urbanísticas se sujetarán a la normatividad y restricciones aplicables en materia de patrimonio cultural;
  - Respetar los valores históricos y culturales de las áreas y zonas con carácter patrimonial, establecidas por la administración municipal o por la federación a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute;

---

<sup>16</sup> Coeficiente de Ocupación del Suelo.



- Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo al interior de los Centros de Población y en su relación funcional con la Ciudad de Mérida, garantizando la armónica integración de las unidades espaciales de funcionamiento urbano;
- Las prioridades de ocupación y crecimiento urbano son baldíos y construcciones subutilizadas;
- Los usos y destinos del suelo factibles serán aquellos vinculados a las necesidades urbanas de los Centros de Población;
- Garantizar la prevalencia de baja densidad (hasta 59 hab/ha);<sup>17</sup>
- Permitir una densidad mayor a 59 hab/ha sólo en el caso de proyectos de vivienda social gestionados por instancias públicas, cuyos beneficiarios sean en más de un 75% población originaria del Centro de Población;
- Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda;
- Realizar la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar un uso, destino o proyecto urbanístico, siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada; y
- El criterio anterior será omisible sólo para el caso de usos, destinos o proyectos urbanísticos gestionados por la población local o aquellos que generen beneficio público para el conglomerado que habita los Centros de Población, debiendo en todo momento ubicarse al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.

### *Centros de Población.*

Superficie al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población, para la cual aplican criterios diferenciados con respecto al resto de la superficie que integra las Zonas Primarias. Los criterios son aplicables al Área Urbanizada por Asentamientos Humanos y el Área Urbanizable en Centros de Población.

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para los Centros de Población, en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para los Centros de Población en transición, o en su defecto, para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.

---

<sup>17</sup> hab/ha = habitante por hectárea.



- Para determinar las densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a los Centros de Población.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM; además de los criterios específicos que a continuación se enuncian:
  - Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales; siendo prioritaria: (a) la gestión y el manejo integral de los residuos generados de acuerdo a la normatividad aplicable; (b) controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomentar el uso y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación; y (d) la gestión integral de riesgos urbano-ambientales;
  - Fortalecer la imagen urbana homogénea, por lo que las acciones urbanísticas se sujetarán a la normatividad y restricciones aplicables en materia de patrimonio cultural;
  - Respetar los valores históricos y culturales de las áreas y zonas con carácter patrimonial, establecidas por la administración municipal o por la federación a través del INAH, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute.
  - Fortalecer la infraestructura, el equipamiento, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública y privada en acciones urbanísticas de gran impacto social;
  - Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo al interior de los Centros de Población y en su relación funcional con la Ciudad de Mérida y demás Centros de Población, garantizando la armónica integración de las unidades espaciales de funcionamiento urbano;
  - Las prioridades de ocupación y crecimiento urbano son baldíos y construcciones subutilizadas;
  - Localizar las acciones urbanísticas al interior de los Centros de Población, con excepción de las obras de infraestructura de interés público, que podrán localizarse en las áreas de mayor factibilidad que determine el Ayuntamiento o las dependencias a cargo de la obra, con el fin de maximizar sus beneficios;
  - Promover la combinación armónica de los usos urbanos vinculados a los Asentamientos Humanos, con el impulso de actividades económicas que potencialicen las vocaciones productivas y territoriales de los Centros de Población;
  - Los usos y destinos del suelo factibles serán aquellos vinculados a las necesidades urbanas de los Centros de Población;
  - Garantizar la prevalencia de una baja densidad (hasta 59 hab/ha);
  - Permitir una densidad mayor a 59 hab/ha sólo en el caso de proyectos de vivienda social gestionados por instancias públicas, cuyos beneficiarios sean en más de un 75% población originaria del Centro de Población;
  - Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por



organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda;

- o Gestionar reservas de crecimiento de tipo municipal para la población originaria, al interior de los Centros de Población o en las áreas contiguas a su Delimitación Temporal; y
- o Promover la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos, siendo los criterios para la ocupación de las Áreas Urbanizables, señalados en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población respectivos. Sin embargo, en tanto no se realizan, los criterios generales son los siguientes:
  - Incorporar suelo al desarrollo urbano evitando la afectación de selvas y recursos naturales; así como la afectación de las poblaciones de flora y fauna nativas y endémicas, amenazadas o en peligro de extinción. En su caso, se deberán establecer medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente;
  - Garantizar la conectividad de la vegetación con las áreas circundantes que permitan la movilidad de la fauna silvestre hacia las áreas no urbanizadas, haciendo uso de técnicas y acciones que disminuyan la pérdida de cobertura vegetal y de la biodiversidad;
  - No permitir la construcción de nuevas vialidades que generen fragmentación del hábitat, en áreas tendientes a la conservación de los recursos naturales y la fauna nativa o endémica de la región;
  - Realizar la ocupación progresiva, ordenada, compacta y contigua a un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad donde se pretenda localizar un uso, destino o proyecto urbanístico, siendo que éstos no podrán localizarse de forma dispersa y desconectada; y
  - El criterio será omisible sólo para el caso de usos y destinos gestionados por la población local o aquellos que generen beneficio público para la población asentada en los Centros de Población, debiendo en todo momento ubicarse al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.

### *Áreas Industriales (AI).*

Aquellas establecidas en anteriores Programas de Desarrollo Urbano o proyectadas en este Programa, con carácter para la aglomeración de usos industriales y sus compatibles.

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para las Áreas Industriales (AI), en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del



Programa y según las disposiciones establecidas en la legislación fiscal del ejercicio que aplique.

- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a las Áreas Industriales (AI).
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.

### *Áreas de Amortiguamiento Industrial.*

Aquellas establecidas al interior de las Áreas Industriales (AI), que sirven como amortiguamiento hacia las propiedades colindantes, donde serán permisibles usos de suelo complementarios a la industria y otros distintos al uso habitacional, pero no aquellos clasificados como uso industrial.

- El dimensionamiento de las Áreas de Amortiguamiento Industrial, establecidas en el histórico urbano hasta antes de la aprobación de este Programa, será respetado.
- En caso de las Áreas Industriales (AI) establecidas anterior al año 2017, que en antiguos Programas de Desarrollo Urbano no tuvieran la delimitación de las Áreas de Amortiguamiento Industrial, este Programa las establece en la medida de lo posible, a partir de los siguientes dimensionamientos:
  - 200 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (AI), cuando existan o se proyecten giros señalados de *Alto Impacto* en la *Tabla de Usos, Destino y Giros según Nivel de Impacto* (Anexo N-02 del Nivel Normativo);
  - 100 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (AI), cuando existan o se proyecten giros señalados de *Mediano Impacto* en la Tabla referida (Anexo N-02); o
  - 50 metros desde el límite hacia el interior del Área Industrial (ZI), cuando existan o se proyecten solamente giros señalados de *Bajo Impacto* en la Tabla referida (Anexo N-02).
- En caso de las Áreas Industriales (AI) proyectadas en este Programa y aquellas establecidas a partir del año 2017, se deberán establecer obligatoriamente las Áreas de Amortiguamiento Industrial de forma perimetral al interior de la propiedad o conjunto de propiedades, a partir de los dimensionamientos mencionados en el punto anterior.
- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para las Áreas de Amortiguamiento Industrial, en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del Programa y según las disposiciones establecidas en la legislación fiscal del ejercicio que aplique.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a las Áreas de Amortiguamiento Industrial.



- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.

### *Zona de Monumentos Históricos.*

Aquella ubicada dentro de los límites del polígono decretado como *Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida, Yucatán* (DOF Número 32, 18 de octubre de 1982), cuya protección es competencia administrativa del INAH, en fundamento a lo establecido en la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* (DOF Número 4, 6 de mayo de 1972 [Última Reforma en Número 20, 28 de enero del 2015]) y demás normatividad sectorial aplicable.

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para la Zona de Monumentos Históricos, en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona 1. Consolidación Urbana, según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a la Zona 1. Consolidación Urbana.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.
- Cualquier acción urbanística y arquitectónica deberá contar con una autorización emitida por el INAH y cualquier otra instancia correspondiente en materia de protección patrimonial, sujetándose toda propuesta de intervención, a las recomendaciones, señalamientos y procedimientos que las instancias y la normatividad sectorial estipulen.

### *Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).*

Área de influencia de la ZSCE Reserva Cuxtal al interior del Límite Urbano 2040 y en colindancia al ANP, cuya función es el amortiguamiento de la dinámica urbana de la Ciudad de Mérida, para contribuir al cumplimiento de los objetivos por los que se declaró la Reserva, a través de estrategias y acciones vinculadas a la mitigación de los impactos ambientales de la urbanización en los siguientes ámbitos: (a) drenaje sanitario doméstico y urbano, (b) drenaje urbano pluvial y (c) espacios públicos, cobertura vegetal y reforestación urbana. El Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC) presenta dos secciones como a continuación se enuncia: ATC en la Zona 1. Consolidación Urbana y ATC en la Zona 2. Crecimiento Urbano.

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para el Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC), en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).



- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del Programa y según la legislación fiscal del ejercicio que aplique.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido diferenciadamente en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, para cada una de las secciones del Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.

### Áreas de Recuperación (AR).

Bancos de materiales o canteras en abandono y/o cuyo proceso de extracción haya finalizado; por tanto, son susceptibles al desarrollo de proyectos de regeneración urbano-ambiental en congruencia con los programas de restauración, rehabilitación o remediación correspondiente, así como en apego a las disposiciones normativas establecidas por autorización de entidades de nivel federal o estatal.

Previo cumplimiento de la normatividad sectorial aplicable para las Áreas de Recuperación (AR) o sus similares, así como la atención a las disposiciones señaladas para el caso particular, por parte de las instancias federales o estatales que corresponda, aplicarán los siguientes criterios:

- Para determinar la compatibilidad y los criterios específicos según uso, aplicará lo establecido para las Áreas de Recuperación (AR), en el Nivel Normativo y sus respectivos Anexos, incluyendo la *Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo* (Anexo N-03).
- Para determinar los costos aplicables, se tomará como referencia lo indicado para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad de acuerdo a la cartografía del Programa y según las disposiciones establecidas en la legislación fiscal del ejercicio que aplique.
- Para la determinación de densidades y COS, aplicará lo establecido en la Tabla 6 de este Nivel Estratégico y en el apartado correspondiente del Nivel Normativo, en lo referente a la Zona Primaria donde se ubique la propiedad.
- Para determinar los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables, se tomará como referencia lo indicado en el Nivel Normativo para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM.
- Para los Proyectos Urbanísticos en actuales y futuras Áreas de Recuperación (AR):
  - Es obligatoria la reforestación con una densidad mínima de 1000 árboles por hectárea, debiendo incorporar ejemplares obtenidos del rescate de vegetación, proveniente de áreas desplantadas para el desarrollo de proyectos turísticos, industriales o urbanos, así como vegetación de la región o según indique la autoridad competente;
  - El gestor del proyecto debe asegurar la supervivencia de la vegetación plantada, siendo que deberán reponer los ejemplares que no sobrevivan; y
  - El proyecto debe contemplar la restitución de la capa vegetal que se retiró en principio, para promover los procesos de infiltración y regulación de escurrimientos, siendo que, en el área destinada a la extracción de



materiales pétreos, el piso debe estar cubierto en su totalidad por una capa de suelo fértil de un espesor igual al que originalmente tenía.

#### 1.1.1.6. Áreas y Zonas con condicionantes específicas.

Aquellas con condicionantes específicas de tipo ambiental, urbano o patrimonial, que establecen diferenciación y/o complementariedad a las disposiciones establecidas para las Zonas Primarias y *las Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo*; dichas condicionantes deberán observarse, siendo que las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en áreas, predios y tablajes a su interior, estarán condicionadas al cumplimiento de las disposiciones establecidas en este Programa y a la normatividad sectorial aplicable.

#### *Áreas con Densidad Programada (ADP).*

Aquellas propiedades con derechos adquiridos hasta antes de la primera aprobación de este Programa por el H. Cabildo del Ayuntamiento de Mérida, con fecha 6 de abril del 2017, señaladas por: (a) autorización emitida en la Dirección de Desarrollo Urbano y/o la instancia similar del Gobierno del Estado de Yucatán (SEDUMA) y (b) solicitudes procedentes gestionadas en tiempo y forma durante el periodo legal de consulta pública, en las cuales se solicitó la incorporación de predios y tablajes al Límite Urbano 2040, previa comprobación de los derechos adquiridos o trámites iniciados ante la instancias señaladas.

Para la solicitud de licencias y trámites por acciones urbanísticas, incluyendo aquellas que involucran la gestión de usos y destinos del suelo, aplicarán los siguientes criterios:

- En el caso de autorizaciones vigentes emitidas por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano, se respetarán los criterios señalados en la autorización correspondiente, siendo que cualquier criterio omitido será determinado de acuerdo a la Zona Primaria donde se ubique la propiedad en cuestión según la cartografía del PMDUM, lo establecido en el Nivel Normativo del Programa y las disposiciones aplicables emitidas por los tres niveles de gobierno.
- Para todos los predios que cuenten con Licencia de Uso de Suelo, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano, vigente o vencida, se respetarán los derechos de uso de suelo adquiridos, sin embargo, los criterios de desarrollo urbano, costos y densidades serán aquellos indicados para la Zona Primaria donde se ubique la propiedad según la cartografía del PMDUM, lo establecido en el Nivel Normativo del Programa y las disposiciones aplicables emitidas por los tres niveles de gobierno.
- Para todos los trámites con autorización de constitución de desarrollo inmobiliario o su similar (autorización por Gobierno del Estado) con fecha anterior al 2017, que se encuentren en la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y en la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZCO), aplican los costos de la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR), según la legislación fiscal del ejercicio que aplique y las disposiciones administrativas vinculadas; todos los demás criterios serán los que indique su autorización vigente.



- Aquellas áreas, predios o tablajes que no cuenten con ningún tipo de autorización, pero que se encuentren categorizados como Áreas con Densidad Programada (ADP), deberán cumplir con lo establecido en el presente Programa y la normatividad aplicable de los tres niveles de gobierno, según la Zona Primaria donde se ubique la propiedad.

#### *Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE).*

Zona no Urbanizable establecida por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), reconocida en el PDUMM 2012 por disposiciones de dicha instancia, establecida por sus ecosistemas y procesos ecológicos relevantes (Gaceta Municipal Número 217, 24 de julio del 2012, p. 78); por tanto:

- No se permite el aprovechamiento urbano en la ZPE.
- No aplican compatibilidades, densidades, COS y costos, dado que no será autorizada ninguna acción urbanística en áreas, predios y tablajes ubicados al interior de su delimitación.
- Las acciones que se desarrollen, deberán ser exclusivamente vinculadas a la conservación de los recursos naturales, en congruencia con lo dispuesto por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.

#### *Áreas de Cactáceas.*

Aquellos terrenos con presencia de cactáceas y especies arbóreas características de la selva baja caducifolia en peligro de extinción, por lo que se plantea como prioridad su preservación, mediante el mantenimiento y conservación de las condiciones naturales que prevalecen, así como la protección de los recursos naturales que las caracteriza, de manera que se determina como un Área no Urbanizable; por tanto:

- No se permite el aprovechamiento urbano en las Áreas de Cactáceas.
- No aplican compatibilidades, densidades, COS y costos, dado que no será autorizada ninguna acción urbanística en áreas, predios y tablajes ubicados al interior de su delimitación.
- Las acciones que se desarrollen, deberán ser exclusivamente vinculadas a la conservación de los recursos naturales, en congruencia con lo dispuesto por el Ayuntamiento de Mérida, el Gobierno del Estado de Yucatán y/o el Gobierno Federal, a través de sus instrumentos de Política Ambiental.

#### *Zonas de Patrimonio Cultural.*

Las referidas en la *Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida* (DOEY Número 30,227, 4 de octubre del 2004 [Última Actualización en Gaceta Municipal Número 317, 20 de agosto del 2013]), en el *Decreto de la Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida, Yucatán* (DOF No. 32, 1982) y aquellos polígonos catalogados como patrimonio cultural con registro en la Subdirección de Patrimonio Cultural de la Dirección de Desarrollo Urbano. A continuación, se describe la tipología de dichas zonas:



- *Zona de Monumentos Históricos*: Área que corresponde a la poligonal decretada como Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad de Mérida, Yucatán (DOF No. 32, 1982).
- *Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida (ZPCM)*: Aquellos perímetros de la Ciudad de Mérida o de los Centros de Población, incluidos en la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida (DOEY No. 30,227, 2004 [U.A en Gaceta Municipal No. 317, 2013]), que, por aprobación del H. Cabildo y publicación en el Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán y/o Gaceta Municipal, están bajo protección de la autoridad municipal, para garantizar la conservación de su patrimonio edificado, sus monumentos históricos, la calidad de vida que ofrecen a sus habitantes, así como sus elementos naturales.
- *Zonas de Patrimonio Arqueológico*: Áreas donde se ubican bienes muebles e inmuebles arqueológicos, monumentos y vestigios, producto de épocas históricas únicas de la cultura maya, previa al establecimiento de la época hispánica, así como los restos humanos, los de flora y fauna o en los que se presume su existencia; dichas zonas se clasifican como a continuación se enuncia:
  - *Zonas de Protección Arqueológica (ZPA)*: Áreas donde se localizan monumentos arqueológicos o se presume su existencia; dicha presunción se basa en la existencia de elementos arquitectónicos, topografía del terreno, características del subsuelo y la documentación histórica o de temática arqueológica;
  - *Parques Arqueológicos*: Espacios públicos delimitados, que se distinguen por contener en su interior monumentos arqueológicos y poseer infraestructura urbana que permita a los ciudadanos su disfrute; y
  - *Reservas Arqueológicas*: Áreas determinadas por el INAH, que, por la riqueza, diversidad, singularidad y/o unidad arquitectónica de los elementos arqueológicos que albergan, han sido destinadas a su conservación, investigación o posible incorporación al contexto urbano, a manera de Parques Arqueológicos, con predominancia de áreas verdes y conservación de la vegetación autóctona.

En estas Zonas las acciones urbanísticas quedan sujetas a lo establecido en Leyes, Reglamentos, Decretos, Declaratorias, Programas de Manejo y toda normatividad sectorial vigente y aprobada por la instancia que corresponda, en relación a su manejo.

Previo cumplimiento de las disposiciones señaladas con anterioridad, las autorizaciones vinculadas a acciones urbanísticas y la gestión de usos y destinos del suelo, se gestionarán de acuerdo a los criterios indicados para la Zona Primaria o específica que corresponda, según la localización de la propiedad en la cartografía del PMDUM y a partir de lo dispuesto en el Nivel Normativo de este Programa.

### *UGAs de Ordenamientos Ecológicos Estatales.*

Las disposiciones del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY: DOEY No. 30,904, 2007), vigente a la fecha de aprobación de este Programa, están contenidas en los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a los que se hace referencia en este apartado y el Nivel Normativo del PMDUM, dado su carácter de instrumento de ordenamiento estatal aplicable a secciones al interior de la jurisdicción territorial del municipio.



Sin embargo, los criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano aplicables al Municipio de Mérida, derivados del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY: DOEY No. 30,907, 2017 [U.A en No. 32,958, 2015), vigente al momento de aprobación de este Programa, se establecen y reconocen de forma diferenciada en el Nivel Normativo del PMDUM en atención a las recomendaciones de la SEDUMA, realizadas durante el proceso legal de elaboración de este Programa.

El propietario y/o gestor de acciones urbanísticas en áreas, predios y tablares localizados al interior de las UGAs establecidas en dichos ordenamientos, deberá observar las disposiciones aplicables en la versión vigente del instrumento que corresponda, según la localización de la propiedad; siendo que las disposiciones establecidas por el Estado y/o la Federación a través de estos instrumentos y demás normatividad sectorial, deben cumplirse en estricto apego a la Ley.

### 1.1.2. Sistema de Centros de Población.

El Municipio de Mérida reconoce administrativamente al momento de aprobación de este Programa a 48 Centros de Población: la Ciudad de Mérida, 27 Comisarías y 20 Subcomisarías, las cuales fueron clasificadas con fines estratégicos para la estructuración del Sistema de Centros de Población del Municipio de Mérida, según los siguientes parámetros geográficos y estadísticos: (a) ubicación, (b) distribución espacial, (c) nivel de encapsulamiento por la mancha urbana de la Ciudad de Mérida, (d) número de habitantes y (e) clasificaciones establecidas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). A continuación, se describe cada categoría, expresada cartográficamente en el Anexo E-05:

#### *Ciudad de Mérida.*

Capital, cabecera municipal y Centro de Población con mayor preponderancia territorial, económica y demográfica, para la cual se plantea conservar y fortalecer las vocaciones que históricamente ha adquirido en el contexto municipal y regional.

Con respecto a los límites de su Centro de Población, este Programa propone impulsar los procesos administrativos y jurídicos necesarios para ajustar su delimitación, con base a la propuesta de Límite Urbano 2040, ya que, a su interior se localizan Área Urbanizables, que satisfacen el requerimiento de suelo urbano de la Ciudad de Mérida proyectado al 2040.

#### *Centros de Población (dispersos).*

Corresponden a las 24 Comisarías y Subcomisarías urbanas o rurales,<sup>18</sup> localizadas fuera del Límite Urbano 2040 en las Zonas 3 (ZRS) y 4 (ZRN). El PMDUM propone el reconocimiento de estas localidades como Centros de Población, tendientes a conformar el Sistema Urbano-Rural del Municipio de Mérida, definido como "**unidades espaciales básicas de ordenamiento territorial, que agrupan áreas no urbanizadas, centros urbanos**

---

<sup>18</sup> Centros de Población rurales son aquellos con población menor a 2,501 habitantes; los Centros de Población Urbanos, son aquellos con población mayor a 2,500 habitantes (INEGI, 2010a).



y *asentamientos rurales vinculados funcionalmente*" (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXXV).

Lo anterior, permite un mayor orden y eficiencia en el funcionamiento territorial y urbano a escala municipal, en beneficio de quienes habitan estos Centros de Población, ubicados a mayores distancias con respecto a la Ciudad de Mérida. Para fines estratégicos y a fin de fortalecer su autonomía dentro del Sistema, se ha asignado a los 24 Centros de Población, una vocación y función a cumplir en el Modelo propuesto, tomando como referencia el Estudio Estratégico para la Planeación Urbana: *Tendencias y perspectivas de las Comisarías de Mérida* (IMPLAN Mérida, 2015), como se establece a continuación:

- *Vocación urbana*: Fortalecimiento de las funciones urbanas y para la provisión de infraestructura, equipamiento y servicios. Los Centros de Población con esta vocación son los siguientes: Chablekal, Komchén, San José Tzal, Santa María Yaxché y Tamanché.
- *Vocación agropecuaria*: Presencia de actividades relacionadas con la producción primaria (siembra y cosecha), huertos e intercambio de productos en el mercado local, así como la crianza y manejo de animales en traspatio o en predios independientes a la vivienda. Los Centros de Población con esta vocación son los siguientes: Chalmuch, Cheumán, Kikteil, Oncán, San Matías Cosgaya, Petac, Sac-Nicté, Santa María Chí, Sierra Papacal, Suytunchén, Texán Cámara y Yaxché Casares.
- *Vocación turística*: Localización de elementos tangibles e intangibles del patrimonio cultural, natural o mixto, con potencial para el impulso del turismo de bajo impacto que beneficie a la economía local. Los Centros de Población con esta vocación son las siguientes: Dzibilchaltún, Dzidzilché, Dzoyaxché, Noc-Ac, San Antonio Tzacalá y Xcunyá.
- *Vocación de manufactura artesanal*: Presencia de actividades relacionadas con la elaboración de productos categorizados como artesanías y expresiones del patrimonio cultural, siendo Yaxnic el único Centro de Población disperso con esta vocación.

La orientación estratégica para las acciones urbanísticas y administrativas en estos Centros de Población se determinará a partir de los siguientes criterios:

- Reconocimiento administrativo como Centros de Población.
- Definición de límites físicos y legales a partir de la propuesta catastral denominada *Delimitación Temporal de Centros de Población*, el cual se señala como provisional, en tanto, no se realizan las declaratorias para el reconocimiento jurídico de dichos límites.
- Elaboración de Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y delimitación de sus Reservas de Crecimiento.
- Establecimiento de disposiciones que garanticen un crecimiento urbano compacto y continuo, respetando la traza urbana que actualmente se estructura desde la sección central de estos Centros de Población (manzanas, dimensiones, lote tipo, continuidad vial, etc.).
- Las acciones públicas de desarrollo urbano se focalizarán en: (a) amortiguar los impactos negativos de la ocupación promovida por el sector inmobiliario, (b) adquirir reservas territoriales en beneficio de la población originaria, (c)



diversificar las opciones de construcción, adquisición, mejoramiento y consolidación de vivienda para la población originaria y (d) contener el crecimiento a un área que corresponda en mayor o menor medida, a la superficie al interior de la Delimitación Temporal establecida para estos Centros de Población.

- La consolidación de un Sistema Urbano-Rural con Centros de Población cuyo nivel de servicio se proyecta para una población máxima de 2,500 habitantes y otros con una capacidad demográfica mayor, que en conjunto establezcan una dinámica urbana complementaria.
- Integración al Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial, promoviendo la priorización de acciones estratégicas en materia de infraestructura, equipamiento, servicios y movilidad urbana, según la función articuladora o complementaria asignada y/o proyectada para cada Centro de Población, en beneficio de sus habitantes y los Centros de Población dentro de su radio de influencia.
- Rescate y fortalecimiento patrimonial de núcleos decretados.
- Fortalecimiento de las vocaciones proyectadas mediante la gestión de usos de suelo y promoción de acciones vinculadas al sector productivo.

#### *Centros de Población en transición (periurbanos).*

Son las 11 Comisarías y Subcomisarías ubicadas al interior del Límite Urbano 2040 y al exterior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico (excluye a Santa Gertrudis Copó), que presentan diferentes grados de encapsulamiento físico, por su localización en las áreas de mayor presión urbana vinculadas a la expansión física de la Ciudad de Mérida, donde el suelo no ocupado es considerado en este Programa, como Área Urbanizable de la cabecera municipal; por dicha condición se señalan con vocación urbana, siendo estos: Chichí Suarez, Susulá, Tixcacal, Candel, Dzityá, San Antonio Hool, Xcanatún, Temozón Norte, Cholul, Tixcuytún y Sitpach (Anexo E-05).

La mayoría de los Centros de Población en transición presentan delimitaciones en el Marco Geoestadístico Nacional de INEGI versión 5.0A (MGN V 5.0A: INEGI, 2010b) y datos recientes de población y vivienda, desagregados a nivel localidad (INEGI, 2010a); los que no, fueron considerados en esta categoría por experimentar un impacto menor que los Centros de Población intraurbanos, en términos de encapsulamiento físico por la mancha urbana de la Ciudad de Mérida.

La Dirección de Catastro Municipal establece para los 11 Centros de Población en esta categoría, una Delimitación Temporal a fin de identificar espacialmente, un área de actuación, que permita promover medidas preventivas, garantizando una óptima integración física y funcional con respecto a la superficie urbana que se proyecta al 2040.

En estos Centros de Población por la imposibilidad de crecimiento físico por encapsulamiento, las estrategias no serán encauzadas a la constitución de Reservas de Crecimiento y la propuesta del Programa es que, a mediano plazo, dada la dinámica urbanística, dejen de considerarse administrativamente como Centros de Población, por lo cual, las acciones urbanísticas y administrativas se orientarán bajo los siguientes criterios:



- Definición de límites catastrales y categoría administrativa a partir de la propuesta catastral de los límites contenida en el Programa, bajo el nombre Delimitación Temporal de Centros de Población.
- Establecimiento de disposiciones, que garanticen la congruencia de las acciones urbanísticas con la traza urbana actual, que se estructura desde la sección central de estos Centros de Población (manzanas, dimensiones, lote tipo, continuidad vial, etc.); así como la óptima conectividad e integración urbanística, de las acciones gestionadas al exterior de su delimitación propuesta.
- El crecimiento urbano estará condicionado a diversificar las opciones para la construcción, mejoramiento y consolidación de vivienda y el espacio público, en beneficio de la población que habita dichos perímetros; en casos necesarios, algunas áreas habitacionales podrán ser susceptibles a procesos de densificación, siempre y cuando no exista contraposición a los objetivos en materia de conservación y dichas acciones estén previstas, como parte de la planificación en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Mérida o programas parciales respectivos.
- Integración al Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial, garantizando la atención básica en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, con radios de influencia que abarquen la totalidad de los perímetros señalados.
- Impulso de acciones estratégicas de movilidad urbana para fortalecer el Sistema de Conectividad y Movilidad, en beneficio de la población que habita los perímetros señalados.
- Rescate y fortalecimiento patrimonial de núcleos decretados.

### *Centros de Población en transición (intraurbanos).*

Aquellos ubicados al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico o colindante a ésta, que, por la dinámica urbana del Municipio, se encuentran encapsuladas por la mancha urbana de la Ciudad de Mérida, conformando un continuo físico que las integra al Área Urbanizada de la cabecera municipal; por dicha condición se señalan con vocación urbana, siendo estos: Opichén, Santa Gertrudis Copó, Sodzil Norte y Xcumpich (Anexo E-05).

La condición urbanística de Centro de Población intraurbano tiene fundamento oficial en la información cartográfica y documental de INEGI, a través de su MGN V 5.0A (INEGI, 2010b), el Catálogo de Asentamientos Humanos 2015 (INEGI, 2015b) y el Catálogo Único de Claves de Áreas Geoestadísticas Estatales, Municipales y Localidades 2016 (INEGI, 2016); en cuyas bases de información, la espacialidad de estas localidades se considera como parte de la Ciudad de Mérida.

La propuesta del PMDUM es que a partir del reconocimiento de la dinámica urbanística que experimentan estas localidades con respecto a la mancha urbana de la Ciudad de Mérida, al corto plazo dejen de considerarse administrativamente como Centros de Población, siendo categorizadas como colonias de la Ciudad de Mérida, por lo que las acciones urbanísticas se regirán bajo los criterios que se establecen para el resto de la Ciudad.



### *Centros de Población desintegrados por la ZSCE Reserva Cuxtal.*

Aquellos cuya Área Urbanizada o propuesta catastral de Delimitación Temporal de Centros de Población, se encuentra parcialmente dentro de la ZSCE Reserva Cuxtal, generando un conflicto de corresponsabilidad administrativa en materia de Ordenamiento Territorial y Ordenamiento Ecológico, siendo prioridad establecer acciones para atender la desintegración urbanística a la que son sujetas Santa Cruz Palomeque, Tahdzibichén y Molas (Anexo E-05).

Por tanto, para fines administrativos, en tanto no se rectifican los límites del ANP y/o Centros de Población: (a) las acciones urbanísticas en las superficies al interior de la ZSCE Reserva Cuxtal deberán realizarse en congruencia con el Programa de Manejo y/o instrumento que corresponda y (b) en las secciones al exterior del ANP, aplicarán las disposiciones señaladas en este Programa.

#### 1.1.3. Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.

El PMDUM reconoce que las vialidades y unidades espaciales consolidadas y semiconsolidadas, organizan las Zonas y Áreas del Municipio, conformando un Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial con tres subsistemas: (a) Sistema Urbano-Rural al exterior del Límite Urbano 2040, que involucra a los Centros de Población dispersos y su relación complementaria a la Ciudad de Mérida; (b) Sistema Urbano al interior del Límite Urbano 2040, que involucra a la Ciudad de Mérida y su funcionamiento interno como Centro de Población, integrando a los Centros de Población en transición; y (c) Sistema de Conectividad y Movilidad, que integra físicamente los dos subsistemas del Municipio a través de un sistema vial (Anexo E-06).

Para la propuesta se tomó como referencia el *Modelo Espacial Jerarquizado de las de los Asentamientos Humanos y Sistemas Urbanos del Estado de Yucatán 2010*, realizado por la SEDUMA a partir de la identificación de los sistemas urbanos existentes en el Estado, definiendo un modelo de organización con unidades espaciales denominadas: (a) Asentamientos sin centralidad (sin servicios), (b) Subcentros Básicos de Población, (c) Centros Básicos de Población, (d) Centros Proveedores de Servicios Urbanos y (e) Metrópoli (SEDUMA, 2010).

Este modelo considera a todos los Centros de Población de Yucatán y a diferencia de ejercicios previos del propio Gobierno del Estado, que utilizaban sólo el tamaño de población como criterio para definir la jerarquía, el Modelo 2010 agrega el criterio de servicios y equipamientos públicos localizados en los Centros de Población y Asentamientos Humanos, a partir de lo cual, se definieron las funciones centrales de cada unidad espacial analizada (SEDUMA, 2010).

La aportación y diferencia de la clasificación propuesta en este Programa con respecto a la propuesta de SEDUMA, es que además de considerar las variables mencionadas, se incluyeron tres variables adicionales:

- La clasificación de los Centros de Población según su integración física con la Ciudad de Mérida, expresado a través del Sistema de Centros de Población, señalado en el apartado anterior;



- La proyección estratégica de la función territorial y urbana que se espera desempeñen a largo plazo determinados Centros de Población, para desincentivar la centralización de las funciones urbanas en la Ciudad de Mérida y la dependencia funcional de los Centros de Población fuera del Límite Urbano 2040 (Sistema Urbano Rural y Sistema Urbano); y
- La conectividad física a través de la estructura vial del Sistema de Conectividad y Movilidad, que existe y se propone para articular físicamente los Centros de Población.

Asimismo, se destaca que al igual que los planteamientos del POETY y POETCY, la escala de la propuesta del Gobierno del Estado, simplifica el funcionamiento urbano dentro de la jurisdicción territorial del Municipio y no contribuye a focalizar acciones urbanísticas con una escala más específica en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que permita alcanzar los objetivos que el *Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano* establece; por tanto, se realizó una propuesta de unidades espaciales que articulan los sistemas y subsistemas de organización espacial y funcional en el Municipio de Mérida, tomando como referencia la jerarquización propuesta por SEDUMA y garantizando siempre la congruencia del PMDUM con la Planeación Urbana a nivel estatal, como a continuación se señala:

- Las dos propuestas de organización espacial y funcional (SEDUMA y PMDUM) establecen para la Ciudad de Mérida una jerarquía de funcionamiento urbano-regional.
- Las dos propuestas establecen una jerarquía mayor para Komchén y San José Tzal. El PMDUM con fines estratégicos, clasifica en la misma categoría a Chablekal, por su localización al exterior del Límite Urbano 2040 y la necesidad de crear un nodo concentrador de servicios al norte del municipio, complementario a Komchén, para así, abastecer adecuadamente a cada uno los dos grupos de localidades que quedan aislados, por la fragmentación que se genera a partir de la Vialidad Regional Federal: Mérida-Progreso. Por lo anterior, la influencia de Komchén reconocida por SEDUMA, se ve limitada en términos de conectividad hacia los Centros de Población al este del municipio (Chablekal, Dzibilchaltún, Xcunyá y Sac-Nicté), siendo Chablekal la localidad que presenta mayor aptitud como nodo articulador, por las variables demográficas, urbanas y de proximidad antes descritas.
- Las dos propuestas señalan una jerarquía menor para los demás Centros de Población reconocidos administrativamente por el Ayuntamiento de Mérida; siendo que en el PMDUM, se establece una diferenciación de aquellos al exterior del Límite Urbano 2040 como *Centros de Población con Servicios Básicos*, con respecto a los que se ubican al interior de dicha delimitación, integrados al *Sistema Urbano* de la Ciudad de Mérida como *Subcentros Básicos de Servicios*.
- La propuesta de SEDUMA reconoce la existencia de *asentamientos sin centralidad* que carecen de funciones urbanas estratégicas, lo cual es congruente con lo dispuesto en este Programa, el cual solo asigna funciones centrales a los Centros de Población reconocidos por la administración municipal; por lo tanto, fuera la delimitación establecida para los Centros de Población, el Ayuntamiento de Mérida no se compromete a la dotación de infraestructura urbana y equipamiento, así como a la prestación de servicios públicos municipales.



A partir de los planteamientos anteriores, se define el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial del Municipio de Mérida, con los siguientes objetivos:

- Fortalecer el espacio público en los ámbitos que involucra a la infraestructura, equipamiento, servicios urbanos, áreas verdes y movilidad urbana, bajo los principios establecidos en el Artículo 4 de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016) y la amplitud del concepto, entendido como: "*áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito*" (DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XXXV).
- Promover condiciones para consolidar la vocación territorial y/o productiva de los Centros de Población, en beneficio de sus habitantes actuales y futuros, bajo fundamento de lo establecido en los Artículos 2, 4 (fracción VI), 72 (fracción III) y 83 de la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016).

Los requerimientos sectoriales para tales fines serán competencia de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población o los que se deriven del presente, donde corresponde establecer dichos planteamientos y alcances; ya que éstos, requieren un mayor nivel de especificidad en las variables de análisis, el cual, actualmente resulta complejo satisfacer, por la insuficiencia de insumos documentales y cartográficos al respecto.

En ese sentido, la generación de la información necesaria para la adecuada planeación de los Asentamientos Humanos y Centros de Población a escala de Zonificación Secundaria, planes parciales y/o sectoriales, se considera una acción estratégica e instrumentada en este Programa.

En tanto se realizan ejercicios de planeación urbana con mayor nivel de especificidad, a continuación, se plantea la orientación estratégica con una visión general en materia de Funcionamiento Urbano Territorial, con el fin de encausar las acciones urbanísticas públicas y privadas en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del municipio, con la apropiada congruencia a los objetivos del PMDUM.

#### *1.1.3.1. Sistema Urbano-Rural.*

Determina la vinculación funcional entre los Centros de Población dispersos y la Ciudad de Mérida, a partir del establecimiento de funciones articuladoras o complementarias; siendo las unidades espaciales básicas de este Sistema las enunciadas a continuación (Anexo E-06):

##### *Centros de Población con Servicios Básicos.*

Localidades monofuncionales con una capacidad de servicio proyectada de máximo 2,500 habitantes, en los cuales, las acciones urbanísticas públicas y privadas serán destinadas a fortalecer las condiciones urbanas y alcanzar niveles satisfactorios de bienestar, a través de la dotación de elementos imprescindibles para el funcionamiento territorial, que a continuación se enuncian:



- **Infraestructura urbana:**
  - Construcción de obras de infraestructura para el soporte de las funciones y servicios públicos, atribuidos administrativamente al Ayuntamiento de Mérida, según el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 5 de febrero de 1917 [Última Reforma en Número 20, 24 de febrero del 2017]); y
  - Promoción de obras de infraestructura en los sectores energía eléctrica, agua potable, saneamiento, vialidad, transporte y telecomunicaciones, en coordinación con los organismos de la administración pública federal y estatal a cargo de estas funciones, así como fomentar la participación de los sectores social y privado, que permita un acceso equitativo a los beneficios y prosperidad que ofrecen estas obras y los servicios urbanos asociados.
- **Equipamiento urbano:** Garantizar que cada Centro de Población fuera del Límite Urbano 2040 de la Ciudad de Mérida, ubique dentro sus límites los equipamientos mínimos establecidos en el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 1917 [U.R. en No. 20, 2017]), así como aquellos catalogados en el PMDUM como básicos:
  - Educación: Jardín de niños y escuela primaria;
  - Cultura: Biblioteca pública municipal con acceso a tecnologías de la información;
  - Salud y Asistencia Social: Centro de salud rural con servicios de nutrición, psicología y orientación en materia de salud pública;
  - Abasto y Comercio: Mercado público con abastecimiento de los productos incluidos en la canasta alimentaria y no alimentaria, establecidas por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), o en su caso, presencia de comercios fijos o temporales, que cumplan dicha función, bajo principios de asequibilidad económica;
  - Recreación: Juegos infantiles, cancha deportiva de usos múltiples, plaza cívica, áreas de esparcimiento y servicios de parque en línea; y
  - Administración Pública y Servicios Urbanos: Los espacios y el personal que se requiera para: (a) ser representados políticamente dentro de administración municipal, (b) garantizar la seguridad pública, (c) promover la gestión integral de riesgos y (d) contar con acceso a servicios funerarios básicos (panteones).
- **Servicios Públicos:** Garantizar la cobertura total de los servicios públicos de competencia municipal según el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 1917 [U.R. en No. 20, 2017]):
  - Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de agua residuales;
  - Alumbrado público;
  - Limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos urbanos; y
  - Seguridad pública, policía preventiva y tránsito.
- **Áreas verdes:** Consolidar una red de infraestructura verde que incluya espacios recreativos, naturales y seminaturales, con presencia de especies vegetales nativas y/o adaptadas a las condiciones climáticas, que permita conservar la biodiversidad y alcanzar los estándares de área verde urbana por habitante



mínima en los Asentamientos Humanos recomendada por la Organización Mundial de la Salud (OMS), a razón de 9 metros cuadrados por habitante.

- *Infraestructura productiva*: Construcción y promoción de obras de infraestructura de soporte a las actividades productivas y aquellas vinculadas con el impulso de la vocación propuesta en este Programa para cada Centro de Población; en coordinación con los organismos de la administración pública federal y estatal a cargo de estas funciones, así como promover la participación de los sectores social y privado, que permita un acceso equitativo a los beneficios y prosperidad que ofrecen estas obras.

### *Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos.*

Localidades complementarias a la Ciudad de Mérida para la provisión de los Asentamientos Humanos y Centros de Población en su radio de influencia. En la propuesta del PMDUM se han proyectado tres: Komchén, San José Tzal y Chablekal, los cuales fueron determinados por el análisis demográfico, el equipamiento urbano existente, su ubicación estratégica y la potencial articulación de nuevas dinámicas de funcionamiento urbano-territorial.

Además de la dotación satisfactoria de los elementos de infraestructura urbana, equipamiento urbano, servicios públicos, áreas verdes e infraestructura productiva, establecidos para las *Centros de Población con Servicios Básicos*, se plantea como prioridad para los *Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos*, la dotación de unidades de equipamiento con radios de influencia<sup>19</sup> que abarquen otros Centros de Población y Asentamientos Humanos a su alrededor, los cuales se articularán funcionalmente en torno a éste, como se establece en la Tabla 4.

Por tanto, estos Centros de Población serán sujetos a procesos ordenados para la concentración de equipamiento con mayor escala de atención, servicios y actividades económicas, a través de la focalización de inversión pública y privada.

En la Tabla 4 se muestra la propuesta de articulación funcional entre los *Centros de Población con Servicios Básicos* y los *Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos*; cabe destacar que por distancia y ubicación, Oncán, Yaxché Casares, Santa María Chí y Chalmuch no se encuentran articulados a ninguno de estos Centros, por lo cual, se articularán directamente con unidades espaciales de funcionamiento urbano al interior del Límite Urbano 2040; por otro lado, en la Tabla 5 se establece una síntesis de los principales retos que enfrentan los Centros de Población para el impulso y consolidación de la vocación y función urbano-territorial establecida por el PMDUM a través del Sistema de Centros de Población y Sistema Urbano-Rural.

---

<sup>19</sup> La referencia oficial para establecer los radios de influencia del equipamiento urbano es el Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).



Tabla 4

Articulación funcional a los Centros Proveedores de Servicios Urbanos.

Centro de Población Proveedor de Servicios Urbanos	Centros de Poblaciones con Servicios Básicos	Población 2010	Población 2040
Komchén	Dzidzilché, Kikteil, Sierra Papacal, Suytunchén, San Matías Cosgaya, Noc-Ac, Cheumán, Tamanché, Santa María Yaxché	7,960	11,177
San José Tzal	Texán Cámara, Petac, San Antonio Tzucalá, Yaxnic, Dzoyaxché.	6,228	9,307
Chablekal	Xcunyá, Sac-Nicté, Dzibilchaltún	5,048	7,612
NA	Yaxché Casares, Santa María Chí * Articulación con Sitpach, Cholul, Chichí Suarez	NA	NA
	Oncán * Articulación con Los Héroes		
	Chalmuch * Articulación con Ciudad Caucel y Susulá		

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Fuente: Elaborado a partir de: (a) INEGI (2010a). *Censo de Población y Vivienda* (Archivo de datos). Recuperado en Web; (b) IMPLAN Mérida (2017). *Proyecciones Poblacionales a 2040* (Anexo 1: D-55 del Nivel Antecedentes).

Tabla 5

Retos para consolidar la vocación y función urbano-territorial de los Centros de Población.

Sistema de Centros de Población	Sistema Urbano-Rural	Centros de Población	Retos
Centros de Población urbanos con función articuladora y vocación urbana	Centro de Población Proveedor de Servicios Urbanos	Komchén San José Tzal Chablekal	Fortalecimiento como Centros Urbanos dotadores de equipamiento urbano y servicios especializados y su conectividad hacia la Ciudad de Mérida
Centros de Población urbanos con función complementaria y vocación urbana	Centro de Población con Servicios Básicos	Tamanché Santa María Yaxché	Fortalecimiento como núcleo habitacional integrado a la dinámica del corredor económico de especialización terciaria Mérida-Progreso (Vialidad Regional Federal: Mérida-Progreso)
Centros de Población rurales con función complementaria y vocación agropecuaria	Centro de Población con Servicios Básicos	Cheumán Santa Matías Cosgaya Suytunchén Sierra Papacal Kikteil Sac-Nicté Yaxché Casares Santa María Chí Oncán Texán Cámara Petac Chalmuch	Fortalecimiento de la infraestructura, equipamiento y servicios básicos, la conectividad y movilidad hacia los Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos y la Ciudad de Mérida, así como el impulso a su vocación productiva
Centros de Población rurales con función complementaria y vocación turística	Centro de Población con Servicios Básicos	Noc-Ac Dzidzilché Xcunyá Dzibilchaltún San Antonio Tzucalá Dzoyaxché	
Centros de Población rurales con función complementaria y vocación para la manufactura artesanal	Centro de Población con Servicios Básicos	Yaxnic	

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.



### *Centro Proveedor de Servicios Regionales.*

La Ciudad de Mérida con fuerte predominio demográfico y espacial, concentradora de equipamiento urbano, servicios y actividades económicas con influencia regional, al ser la metrópoli articuladora de la Zona Metropolitana de Mérida (ZMM) y cabecera regional de la Región II. Noroeste, en la propuesta de Regionalización del Gobierno del Estado de Yucatán (SPP, 2008). Por tanto, se deberá fortalecer su función articuladora a escala urbana, municipal y regional, a través de las acciones estratégicas en materia de:

- Densificación y soluciones habitacionales innovadoras;
- Conectividad y movilidad urbana sustentable;
- Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- Gestión de un espacio público de calidad; y
- Condiciones urbanas para una mayor productividad y competitividad.

Por su escala urbana este Centro de Población, requerirá prioritariamente de la instrumentación de una Zonificación Secundaria, que permita la determinación de los usos y destinos de suelo específicos en los espacios edificables y no edificables, así como la localización de las intervenciones urbanas transformadoras proyectadas a largo plazo.

#### *1.1.3.2. Sistema Urbano.*

Determina la organización funcional al interior del Límite Urbano 2040, a partir del establecimiento de aglomeraciones de equipamiento urbano, servicios y actividades comerciales especializadas y complementarias entre sí, que soporten altas concentraciones poblacionales, permitiendo el adecuado funcionamiento de la Ciudad de Mérida a un corto y largo plazo, a través de las siguientes unidades espaciales: (a) Distrito, (b) Centro Urbano, (c) Subcentro Básico de Servicios, (d) Aglomeración de Servicios, (e) Áreas Industriales y (f) Corredores de Especialización (Anexo E-06).

#### *Distritos.*

La Ciudad de Mérida se estructura, para su administración urbana y vigilancia en distritos. El PMDUM propone una modificación de los límites distritales reconocidos en el PDUMM 2012,<sup>20</sup> por considerar que dicha distritación ha sido superada por la dinámica urbana, limitando la propuesta de organización a las secciones al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico; por tanto, se propone una nueva organización distrital que abarca las secciones intraurbanas y periurbanas contenidas al interior del Límite Urbano 2040.

La propuesta de distritación del PMDUM establece nueve distritos, cuya organización espacial tiene los siguientes fines: (a) articular diferenciadamente acciones urbanísticas públicas y privadas, a partir de las necesidades específicas en cada distrito; y (b) ser

---

<sup>20</sup> Término genérico utilizado en anteriores Programas de Desarrollo Urbano para designar las divisiones territoriales al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, habitualmente con carácter político-administrativo. Para este Programa, se establece la propuesta que considera toda la superficie dentro del Límite Urbano 2040 con fines de administración y gestión del desarrollo urbano, que no se relaciona con el carácter político-administrativo de otras distritaciones en el municipio.



referentes de organización administrativa, sujetas a instrumentos de planeación con mayor nivel de especificidad, como el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Mérida, programas parciales y programas sectoriales. La distritación propuesta en este Programa es la siguiente (Anexo E-06):

- Distrito 1: Centro Urbano (límites corresponden hoy a las calles 47 al norte, 50 al este, 73 al sur y 70 al oeste)
- Distrito 2: Sección intraurbana "Aleman-Pacabtún"
- Distrito 2: Sección periurbana "Chichí Suarez"
- Distrito 3: Sección intraurbana "Kukulcán-Aviación"
- Distrito 3: Sección periurbana "Santa Cruz Palomeque-Tahdzibichén"
- Distrito 4: Sección intraurbana "Ciudad Industrial-Chenkú"
- Distrito 4: Sección periurbana "Caucel-Tixcacal"
- Distrito 5: Sección intraurbana "Francisco de Montejo-Altabrisa"
- Distrito 5: Sección periurbana "Dzityá-Cholul"

### *Centro Urbano.*

Zona fundacional de la Ciudad de Mérida, cuyas acciones están orientadas a su mejoramiento, conservación e impulso como centro urbano con funciones centrales y vocación para el turismo cultural. Esta sección de la Ciudad de Mérida corresponde al Distrito 1 y se caracteriza por el dinamismo generado a partir de: (a) la concentración de actividades económicas, (b) la concentración de equipamiento urbano y servicios especializados de escala regional, (c) la centralización del servicio de transporte urbano y foráneo, (d) la ubicación de las instancias que representan al gobierno federal, estatal y municipal, y (e) la actividad cultural vinculada a los valores patrimoniales de la zona.

La orientación estratégica de las acciones urbanísticas en el Centro Urbano, será la conservación e impulso de las vocaciones que actualmente lo caracteriza, así como el mejoramiento de los sectores que requieren mayor atención, siendo prioritarios los siguientes ámbitos de actuación:

- Congruencia entre la conservación patrimonial y la función económica del Centro Urbano;
- Caos y desorden urbano por saturación vial con limitaciones en el ámbito de accesibilidad universal;
- Densificación poblacional, habitacional e intervención urbana de zonas deterioradas física, funcional y ambientalmente; y
- Reorganización espacial y funcional de la actividad económica vinculada a los mercados públicos, corredores comerciales y al comercio ambulante.

Para tales fines, se requiere de una atención específica a través del Programa del Centro de Población de la Ciudad de Mérida, programas parciales del Centro Urbano o sus secciones, así como programas sectoriales en los distintos ámbitos señalados.

### *Subcentros Básicos de Servicios.*

Centros de Población en transición (periurbanos) cuya función urbana será fortalecida a través de acciones urbanísticas públicas y privadas en materia de infraestructura,



equipamiento urbano, servicios públicos y áreas verdes. Los Subcentros Básicos de Servicios propuestos en este Programa son: Chichí Suarez, Susulá, Tixcacal, Cautel, Dzityá, San Antonio Hool, Xcanatún, Temozón Norte, Cholul, Tixcuytún y Sitpach (Anexo E-06); en los cuales, se fortalecerá la capacidad de servicio a través de acciones urbanísticas públicas y privadas, que conduzcan a mejorar las condiciones urbanas y alcanzar niveles satisfactorios de bienestar, a través de la dotación de elementos imprescindibles para el funcionamiento urbano-territorial, los cuales a continuación se enuncian:

- **Infraestructura urbana:**
  - Construcción de obras de infraestructura para el soporte de las funciones y servicios públicos, atribuidos administrativamente al Ayuntamiento de Mérida, según el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 1917 [U.R en No. 20, 2017]); y
  - Promoción de obras de infraestructura en los sectores energía eléctrica, agua potable, saneamiento, vialidad, transporte y telecomunicaciones, en coordinación con los organismos de la administración pública federal y estatal a cargo de estas funciones, así como involucrar la participación de los sectores social y privado, que permita un acceso equitativo a los beneficios y prosperidad que ofrecen estas obras.
- **Equipamiento urbano:** Garantizar que cada Centro de Población en transición, ubique dentro sus límites los equipamientos mínimos establecidos en el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 1917 [U.R. en No. 20, 2017]), así como aquellos catalogados en el PMDUM como básicos:
  - Educación: Jardín de niños y escuela primaria;
  - Cultura: Biblioteca pública municipal con acceso a tecnologías de la información;
  - Salud y Asistencia Social: Centro de salud urbano con servicios de nutrición, psicología y orientación en materia de salud pública;
  - Abasto y Comercio: Mercado público con abastecimiento de los productos incluidos en la canasta alimentaria y no alimentaria, establecidas por el CONEVAL, o en su caso, presencia de comercios fijos o temporales, que cumplan dicha función, bajo principios de asequibilidad económica;
  - Recreación: Juegos infantiles, cancha deportiva de usos múltiples, plaza cívica, áreas de esparcimiento y servicios de parque en línea; y
  - Administración Pública y Servicios Urbanos: Los espacios y el personal que se requiera para: (a) garantizar la seguridad pública y (b) promover la gestión integral de riesgos.
- **Servicios Públicos:** Garantizar la cobertura total de los servicios públicos de competencia municipal según el Artículo 115, fracción III de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos* (DOF, 1917 [U.R. en No. 20, 2017]):
  - Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de agua residuales;
  - Alumbrado público;
  - Limpia, recolección, traslado y disposición final de residuos sólidos urbanos; y
  - Seguridad pública, policía preventiva y tránsito.



- **Áreas verdes:** Consolidar una red de infraestructura verde que incluya espacios recreativos, naturales y seminaturales, con presencia de especies vegetales nativas y/o adaptadas a las condiciones climáticas, permitiendo conservar la biodiversidad y alcanzar los estándares de área verde urbana por habitante mínima en los Asentamientos Humanos, recomendada por la OMS a razón de 9 metros cuadrados por habitante.

### *Aglomeraciones de Servicios.*

Por los alcances de este Programa establecidos en la legislación vigente, no se definieron las unidades espaciales que integran una Zonificación Secundaria: Subcentros Urbanos (SCU), Centros de Barrio (CB) y Centros Vecinales (CV), siendo su definición, competencia de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

En tanto éstos no se realizan y afín de orientar la práctica pública del desarrollo urbano, se identificaron *Aglomeraciones de Servicios*, definidas como áreas que concentran y articulan el funcionamiento urbano de la Ciudad de Mérida y los Centros de Población en transición, con acciones estratégicas para fortalecer su accesibilidad, conectividad, mixtura de usos de suelo, niveles de equipamiento, servicios especializados y calidad del espacio público.

Las Aglomeraciones corresponden a áreas estratégicas para focalizar la inversión pública y privada, induciendo acciones urbanísticas vinculadas a:

- Mejorar su accesibilidad y conectividad;
- Diversificar sus actividades económicas y sociales;
- Intensificar sus usos del suelo;
- Localizar equipamientos y servicios especializados;
- Ser soporte de infraestructura verde, a través de la localización y articulación de espacios recreativos, deportivos y áreas verdes; y
- Fortalecer el espacio público.

Sin embargo, la definición espacial y funcional específica en cada Aglomeración, requerirá ser profundizada en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Mérida, programas parciales o en su defecto, proyectos de intervención con la adecuada fundamentación; que permitan la progresiva consolidación de dichas Aglomeraciones como Subcentros Urbanos, Centros de Barrio y Centros Vecinales.

En tanto se delimita una Zonificación Secundaria en los Centros de Población del Municipio de Mérida, el PMDUM establece la siguiente clasificación de las Aglomeraciones de Servicios: (Anexo E-06):

- *Aglomeración de Servicios Tipo A:* Zonas donde actualmente se encuentra localizado equipamiento de escala urbana o regional y/o una dinámica económica consolidada, que en conjunto atraen gran volumen poblacional. Fueron identificados estratégicamente por su ubicación en mayor o menor correspondencia a la delimitación distrital propuesta, reconociendo por lo menos, una de estas Aglomeraciones en cada uno de los Distritos Intraurbanos proyectados, por su potencial para conformar Subcentros Urbanos. Las



Aglomeraciones de Servicios Tipo A se localizan en torno los siguientes espacios y/o equipamientos:

- Centro Comercial Gran Plaza y Centro de Convenciones Siglo XXI;
- Centro Comercial Altabrisa, Hospital Regional de Alta Especialidad de Yucatán (SSa<sup>21</sup>) y Hospital privado de especialidades StarMedica;
- Centro Comercial El Patio, Hospital General Regional No. 1 (IMSS<sup>22</sup>) y Preparatoria UADY<sup>23</sup> No. 1;
- Centros comerciales las Américas, Dorada y Canek; y
- Centro de Readaptación Social (CERESO) y Mercado Público San Roque.
- *Aglomeraciones de Servicios Tipo B*: Zonas donde actualmente se encuentra ubicado equipamiento urbano y/o una dinámica económica semiconsolidada, que en conjunto atraen un menor volumen poblacional que las Aglomeraciones Tipo A; su escala de servicio es principalmente distrital, de barrio o vecinal, siendo Aglomeraciones tendientes a formar Subcentros Urbanos de menor categoría, Centros de Barrio o Centros Vecinales. En total se localizaron 23 propuestas, ubicadas principalmente en las secciones intraurbanas este, norte y oeste de la Ciudad de Mérida.
- *Áreas para nuevas aglomeraciones*, definidas a partir de:
  - Secciones al interior de las Áreas Urbanizadas semiconsolidadas, que presentan déficit en algunos subsistemas de equipamiento urbano, con respecto a los radios de influencia proyectados a partir del Sistema Normativo de la Secretaria de Desarrollo Social (SEDESOL); por lo cual, se caracterizan por una fuerte relación de dependencia funcional con otras secciones de la Ciudad de Mérida. Para estas áreas, se priorizará la dotación de equipamientos públicos en los subsistemas más débiles y su óptima conectividad urbana, que den atención a la población actual y futura; y
  - Áreas Urbanizables dentro del Límite Urbano 2040, las cuales, requerirán prever unidades espaciales de funcionamiento urbano con rangos de servicio desde nivel básico hasta nivel regional, disminuyendo la dependencia que ha caracterizado a los procesos de urbanización periférica en el municipio. Como medida precautoria, se deberá planificar estratégicamente la incorporación del suelo al desarrollo urbano, mediante instrumentos de planeación y gestión innovadores con una escala más específica, que permitan garantizar nuevas áreas habitacionales, con funciones urbanas centrales, a través de la oportuna localización de equipamiento urbano, actividades económicas, áreas verdes, infraestructura y una óptima conectividad urbana.

Con el fin de disminuir la dependencia funcional que históricamente ha caracterizado a las nuevas áreas habitacionales en la periferia, con respecto a otras áreas urbanas servidas, el PMDUM reconoce como prioridad, la necesidad de promover las acciones que permitan proyectar y otorgar certeza jurídica, a las áreas con potencial para generar nuevas centralidades, las cuales deben ser identificadas con anticipación a la urbanización del suelo no ocupado tipificado como Área Urbanizable.

---

<sup>21</sup> SSa: Secretaria de Salud (Gobierno Federal).

<sup>22</sup> IMSS: Instituto Mexicano del Seguro Social.

<sup>23</sup> UADY: Universidad Autónoma de Yucatán.



En ese contexto y reconociendo el papel predominante que tiene el desarrollo inmobiliario en la ocupación de las Áreas Urbanizables del municipio, es prioritaria la gestión innovadora de las Áreas de Destino,<sup>24</sup> por su potencial para la localización de espacios asociados a funciones urbanas centrales, que permitan la conformación al mediano y largo plazo de Subcentros Urbanos; en ese sentido, la actuación pública debe atender tres ámbitos prioritarios:

- Garantizar a través de la normatividad y la gestión de acuerdos, que las Áreas de Destino en los proyectos inmobiliarios, sean suficientes en términos urbanos y poblacionales, no pulverizadas y estratégicamente localizadas;
- Incrementar la certeza jurídica de las Áreas de Destino, para que estas sean utilizadas siempre con base al interés público y para los fines por los que legalmente son enajenadas a título gratuito a favor de la autoridad municipal, sin importar la temporalidad de su desarrollo; y
- Promover mecanismos para el aprovechamiento de las Áreas de Destino al corto plazo, evitando su subutilización y priorizando la localización de equipamiento público de escala urbana y regional.

Otra prioridad para el impulso y consolidación del Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial, es el establecimiento de los requerimientos urbanos sectoriales, en cada una de las unidades espaciales que lo integran; sin embargo, la información actual para la toma de decisiones en materia urbanística, es muchas veces insuficiente y limitada.

En el caso de la elaboración del PMDUM, con la información obtenida a través de las dependencias municipales y estatales, para la integración del Nivel Antecedentes, sólo fue posible establecer una aproximación al análisis situacional del equipamiento urbano público existente en el Municipio de Mérida y su requerimiento al año 2040, el cual indica un déficit generalizado como se señala en el Anexo E-12.

Sin embargo, este tipo de análisis no es concluyente para la definición de estrategias focalizadas en espacios específicos, pues se reconoce que uno de los principales retos en la atención de los diferentes subsistemas urbanos que integran la dinámica funcional de una ciudad, como lo son el de equipamiento urbano, la infraestructura, los servicios públicos, las áreas verdes, la movilidad urbana y otros más, es la insuficiente o escasa calidad de información en materia urbana, que limitan la toma de decisiones y las intervenciones a una escala más específica de planeación y diseño urbano.

Por tanto, se considera una acción estratégica la gestión de acciones municipales que alimenten, impulsen y consoliden el Sistema de Información Territorial y Urbano, de conformidad con lo dispuesto con la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016, Capítulo Quinto); el cual permitirá contrarrestar la fragmentación de la información manejada por las diferentes dependencias relacionadas con el Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano, así como establecer mecanismos de actualización constante, que equiparen el ritmo de los

---

<sup>24</sup> La Ley de Desarrollos Inmobiliarios del Estado de Yucatán establece que todos los desarrollos inmobiliarios contarán con Áreas de Destino para la infraestructura, equipamiento urbano y área verde, cuya superficie nunca podrá ser menor al 10% del área bruta del polígono que integra el proyecto urbanístico, debiendo ser enajenadas a título gratuito a favor de la autoridad municipal posterior a su urbanización (LDIEY: DOEY Número 31,745, 7 de diciembre del 2010 [Última Reforma en Número 33,259, 28 de diciembre del 2016]).



procesos de transformación en los Asentamientos Humanos y Centros de Población, con la generación, organización, actualización y difusión oportuna de información urbana oficial para la toma de decisiones.

Para tales fines, se deben promover al corto y mediano plazo, instrumentos vinculados a la generación y sistematización de la información, ya que, su calidad y disponibilidad, sigue siendo un obstáculo para planificar estratégicamente las intervenciones que se requieren en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del Municipio de Mérida.

### *Áreas Industriales y Corredores de Especialización.*

El Sistema Urbano se complementa con las siguientes áreas de carácter definidas principalmente por su dinámica económica: las Áreas Industriales y los Corredores de Especialización, en los cuales se focalizarán acciones para minimizar su impacto urbano y armonizar su relación con las áreas habitacionales contiguas.

Las Áreas Industriales (AI), son aquellas con carácter para la aglomeración de usos industriales y sus compatibles, establecidas en antiguos Programas de Desarrollo Urbano o proyectadas en el PMDUM, por solicitud procedente en el proceso legal de su elaboración, específicamente en el periodo de consulta pública. A continuación, se enlistan:

- Parque Industrial Yucatán de Industrias no Contaminantes.
- Ciudad Industrial "Felipe Carrillo Puerto" y su zona de ampliación Mérida-Umán.
- Área de Industria ligera, mediana y de servicios: PROCON-BEPENSA-METAPLUS.
- **Área Industrial "Zona Tixcacal 1": proyectada por solicitud procedente en Consulta Pública.**
- **Área Industrial "Zona Tixcacal 2": proyectada por solicitud procedente en Consulta Pública.**

En las Áreas Industriales consolidadas, se debe establecer una gestión estratégica de los usos del suelo, ya que, en el pasado se ubicaron en los *límites de la Ciudad de Mérida*, los cuales, ya han sido superados por la dinámica urbana, desplazando la vocación original de estas Áreas y sus colindancias y dando origen a conflictos de compatibilidad, por la localización circundante de áreas habitacionales y otros usos de suelo no compatibles.

Por su lado, los Corredores de Especialización, tienen una vocación actual definida, la cual, debe conservarse y fortalecerse a través de: (a) la gestión de usos del suelo, (b) acciones de conectividad y movilidad urbana, y (c) acciones para minimizar su impacto urbano y armonizar su relación con las áreas habitacionales contiguas. Los Corredores de Especialización que reconoce el PMDUM son:

- Corredor de especialización mixto, sobre la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico.
- Corredor económico de especialización terciaria Mérida-Progreso, sobre la Vialidad Regional Federal: Mérida-Progreso.
- Corredor de especialización en servicios, equipamiento y comercio Mérida-Caucel, sobre la Vialidad Regional Federal: Caucel-Hunucmá.



- Corredor de especialización en servicios, equipamiento y comercio Mérida-Cholul, sobre la Vialidad Regional Federal: Mérida-Motul.

### 1.1.3.3. Sistema de Conectividad y Movilidad.

Estructura vial que establece conectividad estratégica en el Municipio, principalmente entre los elementos que conforman el Sistema de Centros de Población y el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial; estableciendo áreas de intervención estratégica desde el punto de vista de las acciones de movilidad urbana (Anexo E-04). En ese sentido se establece una clasificación de la estructura vial determinada por los patrones de la movilidad actual y la considerada estratégica, siendo la tipología la que a continuación se establece:

#### *Vialidad Regional.*

Aquella que conecta extremos de relevante importancia para el municipio y/o uno de los puntos que sirven de entrada y salida a través del Sistema Carretero Estatal y/o Federal que la alimenta, siendo una vialidad que facilita el movimiento expedito de grandes volúmenes de tránsito. En ellas se establece conectividad de dos tipos: (a) lineal, entre la Ciudad de Mérida y los municipios colindantes y, (b) concéntricos, entre las distintas zonas que conforman el Municipio de Mérida, sirviendo de enlaces para la generación de los flujos radiales al exterior del área urbana concentrada. Son Vialidades Regionales:

- *Vialidad Regional Federal:* Correspondiente al Sistema Carretero de la República Mexicana reconocido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT), que considera las secciones que van desde la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico hacia el Límite Convencional Municipal.
- *Vialidad Regional Estatal:* Correspondiente al Sistema Carretero del Estado de Yucatán reconocido por la Secretaría de Seguridad Pública (SSP) y el Instituto de Infraestructura Carretera de Yucatán (INCA Y); dentro de esta clasificación se ubica **la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico "Lic. Manuel Berzunza y Berzunza"** que constituye una vía continua con dos cuerpos de rodamiento y un camellón central, que sirve de conexión radial al interior del Límite Urbano 2040 y lleva una proporción alta de la totalidad de los viajes intraurbanos y periurbanos del municipio.
- *Vialidad Regional Municipal:* Correspondiente a la vialidad proyectada en la trayectoria del Anillo 230 de la CFE, formando un arco en la sección norte, que va desde la Vialidad Regional Estatal: Mérida-Umán hasta la Vialidad Regional Estatal: Mérida-Tixkokob.

#### *Vialidad Intercomisaría.*

Aquella que establece conectividad directa entre dos o más Centros de Población al interior del municipio, cuyas secciones se ubican fuera del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos; generando además conexiones directas o indirectas a la Ciudad de Mérida, a partir de su conectividad con otras vialidades de la estructura vial.



### *Vialidad de Ciudad.*

- *Ciudad Intracomisaría:* Aquella que establece conectividad directa entre dos Vialidades Intercomisarias, cuyas secciones se ubican dentro del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos correspondiente a los Centros de Población.
- *Ciudad Exterior:* Vía de circulación al exterior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, que provee la comunicación al interior del Límite Urbano 2040 y conecta funcionalmente a la Ciudad de Mérida en sus extremos, permitiendo la conectividad y movilidad de un distrito a otro y de una Centro de Población en transición a otro, siendo por lo general ejes viales.
- *Ciudad Interior:* Vía de circulación al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, que conecta funcionalmente la Zona 1. Consolidación Urbana, permitiendo la conectividad y movilidad de un distrito intraurbano a otro, siendo por lo general ejes viales.
- *Ciudad Conectora:* Vía al interior de cada distrito localizado dentro del Límite Urbano 2040, que por su continuidad puede formar un corredor secundario que une varios distritos, colonias o fraccionamientos; permitiendo la accesibilidad interna a cada distrito, así como la conectividad y movilidad del tránsito local hacia otras vialidades.

### *Vialidades Locales.*

Vía abierta o cerrada cuya función principal es de acceso a las propiedades con uso predominantemente habitacional, por lo que su tránsito se caracteriza por ser local y forzosamente de baja intensidad; este tipo de vialidades representa un alto porcentaje de la red vial municipal, sin embargo, debido a su escala no se encuentran señaladas en el Anexo E-04.

### *Orientaciones estratégicas para las acciones de Conectividad y Movilidad.*

El adecuado funcionamiento territorial y urbano dependerá de las condiciones de movilidad hacia las diferentes unidades espaciales, consolidadas y proyectadas, por lo cual, se deberá promover la consolidación de la infraestructura vial, el impulso de la movilidad peatonal y no motorizada, y la mejora integral del transporte público; en ese sentido y para fines de orientar las acciones urbanísticas que involucran al Sistema de Conectividad y Movilidad, se definen las siguientes orientaciones estratégicas:

- Elaboración de estudios técnicos que permitan la identificación de las áreas de intervención para proyectos de infraestructura vial.
- Intervención en vialidades existentes bajo principios de accesibilidad universal y movilidad urbana sustentable.
- Planificación y construcción de nuevas Vialidades Intercomisarias, que establezcan conectividad estratégica, para fortalecer la articulación funcional planteada en el Sistema Urbano-Rural.
- Adaptación de la infraestructura vial en Vialidades Intercomisarias, priorizando los principales medios de transporte de la población que habita los Centros de Población.



- Diseño de circuitos viales radiales y lineales para crear una red de conectividad estratégica entre las unidades espaciales del Sistema Urbano y su impulso mediante obras de infraestructura urbana.
- Fortalecimiento de la infraestructura vial en las Vialidades de Ciudad y Regionales, considerando las siguientes variables: (a) función estrategia para la conectividad y movilidad urbana, (b) nivel y tipología de tránsito, (c) identificación de focos rojos por conflictos e inseguridad vial, y (d) usos localizados.
- Gestión interinstitucional para la reestructuración y mejora del sistema de transporte urbano.
- Gestión administrativa para la obtención de los derechos de vía necesarios, que permitan la construcción de las vialidades proyectadas y la adaptación física de las existentes, según los dimensionamientos establecidos en el Nivel Normativo.

Cabe destacar, que durante el proceso legal de elaboración de este Programa, se convocó a reuniones con funcionarios y expertos vinculados a la movilidad urbana e infraestructura vial, para validar y enriquecer la propuesta con la proyección de nuevas vialidades, sobre todo, fuera de la Vialidad Estatal Regional: Anillo Periférico, las cuales fueron integradas al Sistema de Conectividad y Movilidad y cuyo resultado se expresa en el Anexo E-04. Otra de las aportaciones del grupo, fue el planteamiento de las siguientes propuestas de carácter conceptual:

- Promover ejercicios de planificación oportuna de la red vial en las Áreas Urbanizables y gestionar la adquisición del suelo necesario para su consolidación; una de las principales vialidades a consolidar, es la propuesta del PMDUM sobre la Vialidad Regional Municipal, que forma un arco en la sección norte del Municipio, con gran potencial para desahogar la saturación de la red vial periurbana, que se ha visto superada por una gran presión inmobiliaria.
- Gestionar y adquirir el suelo necesario, para crear nuevos tramos en el Centro Urbano de la Ciudad de Mérida, que permitan la formación de ejes viales alternos a los existentes, con el fin de optimizar el sistema vial hacia dentro y fuera de dicha zona, que se reconoce como una de las más dinámicas y problemáticas en el municipio.
- Gestionar la construcción de un distribuidor vial en la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico en su sección oeste y proyectar vialidades intraurbanas y periurbanas, para optimizar la conectividad hacia los complejos donde se localiza la Procuraduría de Justicia, la Secretaría de Seguridad Pública, la Fiscalía General del Estado, el Centro de Justicia para las Mujeres y otros equipamientos, destacando el anuncio en 2016, sobre la construcción de un Hospital Regional de segundo nivel del ISSSTE.<sup>25</sup>

Finalmente, se reconoce la necesidad de profundizar en la estrategia de Conectividad y Movilidad, a través de los Programas de Centros de Población, así como dar continuidad y ampliar los alcances del Plan Maestro de Movilidad Urbana Sustentable del Municipio de Mérida, promoviendo intervenciones en beneficio de la ciudadanía.

---

<sup>25</sup> ISSSTE: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado.



## *Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo.*

El PMDUM establece dos clasificaciones para la Red de Vialidades que integra físicamente al municipio; por un lado, las *Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad*, señaladas con anterioridad, y por otro lado, una Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo (Anexo E-07), que clasifica a las vialidades incluidas en el *Sistema de Conectividad y Movilidad* propuesto, a partir de los usos y destinos del suelo permitidos y no permitidos, así como la escala constructiva máxima permitida para los predios ubicados sobre dichas vialidades, las cuales generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo, como se señala en el Nivel Normativo de este Programa.

La propuesta de dos clasificaciones es establecer una diferenciación con respecto al método tradicional utilizado en la administración municipal del Ayuntamiento de Mérida, para la dictaminación de usos y destinos del suelo, donde la jerarquía en función de los usos y destinos permitidos, no permitidos y la escala constructiva, estaba determinada sólo por la clasificación de la vialidad en términos de la estructura urbana y no por la función urbana de la misma.

En ese sentido, la propuesta de este Programa incluye en su *Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo*, la evaluación de dicha función, de tal forma que una vialidad determinada en la estructura urbana-vial del municipio, puede tener diferentes jerarquías a lo largo de la misma, que permitan o no, la localización de determinados usos y destinos del suelo; dicha diferenciación es producto de un análisis de las condiciones de funcionamiento y mixtura existente o deseada en el entorno urbano, lo que permitió establecer las aptitudes señaladas en cada jerarquía, las cuales se especifican en el Nivel Normativo de este Programa y sus respectivos anexos.

### 1.2. Estrategia de densidades

La densificación como *"acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes [...], considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras"* (LGAHOTDU: DOF No. 21, 2016, Artículo 3, fracción XII) es una de las estrategias principales del PMDUM.

Los Asentamientos y Centros de Población con baja densidad se contraponen a la Política Urbana a nivel nacional e internacional, que promueve ciudades compactas, a través de iniciativas como los Polígonos de Contención Urbana de las Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la LGAHOTDU (DOF No. 21, 2016) de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y la Nueva Agenda Urbana 2030 (Hábitat III, 2016) de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo (ONU-Hábitat).

En ese contexto, la gestión de densidades es una herramienta que puede ser utilizada para compactar el Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, a través de acciones enfocadas a incrementar la densidad urbana; sin embargo, también es útil en las acciones para mantener o disminuir la densidad en un espacio determinado.

Aunque existe un consenso generalizado sobre el papel de la densificación urbana en la construcción de ciudades más compactas, sustentables, productivas y justas; la realidad



es que las acciones de densificación, no pueden ser aplicadas por igual a todo un territorio, ya que éstas, requieren de un proceso de diseño, implementación y monitoreo, pues de lo contrario, las estrategias para incrementar la densidad, pueden resultar contraproducentes, si no son gestionadas adecuadamente.

En el caso del Municipio de Mérida existe un amplio espectro en los niveles de densidad, los cuales oscilan de 1 y hasta 205 habitante por hectárea; sin embargo, las cifras oficiales expresan un uso no eficiente del suelo urbano, ya que, alrededor del 15% de la población habita en el 43% del Área Urbanizada, mientras que en el 57% del área restante, habita el 85% de las personas (INEGI, 2010a), lo que claramente es un desequilibrio en la distribución de la población en el territorio, expresado a través de procesos como la expansión física descontrolada y la dispersión de los Asentamientos Humanos.

Como estrategia para revertir dicha condición, el Ayuntamiento de Mérida promoverá la densificación a través de la implementación de mecanismos financieros y fiscales en la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO) y Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR), que permitan incrementar el atractivo de habitar en el área urbana compacta, para así, inducir un aumento progresivo de la densidad poblacional e inhibir la expansión física descontrolada de la Ciudad de Mérida.

La ocupación de baldíos, viviendas deshabitadas, predios con construcciones subutilizadas y desarrollo inmobiliarios en construcción, son la primera prioridad para el crecimiento urbano; asimismo, las secciones que presentan una densidad por debajo de la media (37 hab/ha), se establecen como prioridad para la aplicación de estudios que permitan determinar su factibilidad en términos de capacidad urbanística para ser soporte de procesos de densificación. Por tanto, es relevante señalar que por la escala del Programa y el tipo de información obtenida sobre la temática, no se establecen áreas con aptitud para la densificación y sólo se determinan Áreas con Susceptibilidad a Estudios de Densificación (Anexo E-09).

Por el contrario, fuera del Límite Urbano 2040 y en los Centros de Población, se promoverá una baja densidad, a fin garantizar el mantenimiento de: (a) las condiciones territoriales y ambientales que predominan en las superficies que integran la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y la Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN); y (b) el patrón urbanístico de los asentamientos tradicionales (Comisarias y Subcomisarias).

Dicha diferenciación, se determinó a partir de la estrategia de densidades, en la que se establece tres categorías: Baja Densidad (1 a 59 habitantes por hectárea), Mediana Densidad (59 a 135 habitantes por hectárea) y Alta Densidad (135 hasta 273 habitantes por hectárea); así como una propuesta de Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), frentes y superficies mínimas, las cuales en conjunto, son parámetros para establecer un determinado patrón de ocupación, diferenciado en cada una de las Áreas, Zonas y Vialidades señalados en Tabla 6.

La estrategia también considera que las acciones urbanísticas que se promuevan en materia de densificación, se realizan considerando los siguientes aspectos:



- La capacidad del suelo urbano en materia de infraestructura, equipamiento, servicios públicos y actividades económicas (empleo), que determinará el nivel de densidad que un territorio puede soportar; si bien el Programa plantea un nivel de densidad ideal y/o máximo en congruencia con los estándares nacionales e internacionales, aproximarse a tal cifra en la realidad, requiere del reconocimiento de las áreas con mayor susceptibilidad para ser soporte de los procesos de densificación y/o la adecuación de las condiciones urbanas para tales fines.
- El reconocimiento de la conectividad, movilidad y gestión de usos del suelo, como ejes estructurales para la proximidad de las personas, los servicios y los empleos, cualidad indispensable en una *Ciudad Compacta*.
- El papel de la iniciativa privada como aliado en la Gestión Urbana, sobre todo, en un escenario donde predomina la propiedad privada sobre la pública.
- La aplicación de incentivos fiscales y financieros con mayor versatilidad, que promuevan un mejor uso y aprovechamiento de las áreas urbanas.
- La generación de información geoespacial que permita integrar, actualizar y acceder a información de los Asentamientos Humanos y Centros de Población, para una mejor toma de decisiones.
- La coordinación entre órdenes de gobierno e instituciones vinculadas al desarrollo urbano.
- La participación social responsable en el desarrollo urbano.
- La regulación transparente, congruente y estricta del suelo.

Tabla 6  
Densidades y COS.

Zonas, Áreas y Vialidades <sup>1</sup>	Densidad máxima permitida	COS (%) <sup>2</sup>	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%) <sup>3</sup>	Área ajardinada mínima (%)	Área arbolada mínima (%)	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO) <sup>4</sup>	Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR) <sup>4</sup>	Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS)	Baja	70	30	30	10	10	80	10,000
Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)	Baja	50	50	50	10	20	80	10,000
Centros de Población transición <sup>5</sup>	Baja	75	25	25	10	10	15	525
Centros de Población <sup>5</sup>	Baja	75	25	25	10	10	15	525
Área de Transición Mérida- Cuxtal (ATC) Sección 1 <sup>6</sup>	Mediana	75	25	25	10	10	10	250
Área de Transición Mérida- Cuxtal (ATC) Sección 2 <sup>7</sup>	Baja	70	30	30	10	10	15	525
Áreas Industriales (AI)	*	*	*	*	*	*	25	1,250

Continúa en la siguiente página.



Tabla 6 (continuación)

Zonas, Áreas y Vialidades <sup>1</sup>		Densidad máxima permitida	COS (%) <sup>2</sup>	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%) <sup>3</sup>	Área ajardinada mínima (%)	Área arbolada mínima (%)	Frente mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
Áreas de Amortiguamiento Industrial		*	*	*	*	*	*	15	525
Sistema de Conectividad y Movilidad	Vialidad Regional Federal y Estatal <sup>8</sup>	*	*	*	*	*	*	20	1,000
	Vialidad Regional Municipal	*	*	*	*	*	*	20	1,000
	Vialidad Intercomisaría	*	*	*	*	*	*	20	800
	Vialidades de Ciudad	*	*	*	*	*	*	7	133

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

Notas:

\* Aplican las densidades y COS de la Zona Primaria donde se ubique el predio o tablaje.

<sup>1</sup> En el caso de que un predio o tablaje presente secciones en dos o más Zonas y Áreas, aplicarán las densidades y COS de las Zona y Área donde se ubique al menos el 50% del predio, o en su defecto, la mayoría de éste.

<sup>2</sup> COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo, es la parte del terreno sobre la cual se desplantan o se apoyan los muros de los espacios techados.

<sup>3</sup> Permeable: Área con materiales que permitan la permeabilidad del agua hacia mantos acuíferos como pasto, tierra o grava, evitando materiales impermeables.

<sup>4</sup> En la Zona 1. Consolidación Urbana y Zona 2. Crecimiento Urbano para vivienda unifamiliar exclusivamente, el COS será de 85% y el Área Permeable Mínima del 15%.

<sup>5</sup> Es aplicable a las áreas, predios y tablajes al interior de las Delimitaciones Temporales de Centros de Población.

<sup>6</sup> Aplicable a las áreas, predios y tablajes en la Zona 1. Consolidación Urbana.

<sup>7</sup> Aplicable a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables en la Zona 2. Crecimiento Urbano.

<sup>8</sup> Por su localización fuera de la jurisdicción territorial del Municipio de Mérida, para las Vialidades Regionales Estatales no aplican estos valores, a excepción de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico.

### 1.3. Prioridades de Crecimiento

El PMDUM reconoce que, para un correcto funcionamiento urbano-territorial en los Centros de Población, la estrategia de crecimiento debe considerar como prioritaria la localización de vivienda intraurbana, estableciendo un esquema de organización espacial radial con respecto a las aglomeraciones de servicios, que permita proximidad y articulación entre las áreas habitacionales y aquellas que concentran equipamiento urbano, comercio, servicios, áreas verdes y empleo.

Por tanto, el Modelo propuesto en este Programa prioriza la consolidación de las Áreas Urbanizadas y su densificación, antes de promover la expansión hacia las Reservas de Crecimiento 2040 conformadas por las Áreas Urbanizables y Áreas con Densidad Programada (ADP); en ese sentido, se declara como primera prioridad para el crecimiento urbano en el Municipio de Mérida, el impulso de aquellas acciones urbanísticas que involucren la ocupación de los vacíos urbanos: predios baldíos, viviendas deshabitadas y predios con construcciones subutilizadas.



La ocupación de los vacíos urbanos no solo involucra la localización de usos habitacionales, también es necesario garantizar el equilibrio entre las funciones urbanas esenciales de todo ser humano (trabajar, habitar, circular y recrearse), por lo que las acciones de densificación y aprovechamiento de espacios subutilizados, deben ser acompañadas por la estratégica localización de otros usos del suelo complementarios a la vivienda.

En ese contexto, los predios baldíos identificados como propiedad municipal serán prioritariamente destinados a la localización de proyectos de infraestructura, equipamiento urbano y áreas verdes urbanas, según las necesidades sectoriales de los Centros de Población, con el objetivo de fortalecer la capacidad de servicio del Área Urbanizada.

Aunque no se cuenta con un registro detallado de los diferentes espacios que se constituyen como vacíos urbanos, tanto al interior del Límite Urbano 2040 como en los Centros de Población localizados en la Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN), se establece como prioridad su ocupación antes de promover la urbanización al exterior de los límites urbanísticos establecidos en este Programa, por lo que se deben impulsar acciones para la oportuna identificación de estos espacios subutilizados y expectantes.

Con respecto a la superficie que integra las Reservas de Crecimiento al interior del Límite Urbano 2040, en la Tabla 7 se puede vislumbrar como el suelo susceptible a ser urbanizado en la Zona 1 (ZCO) y Zona 2 (ZCR), es suficiente para satisfacer la demanda de suelo urbano que se requerirá al año 2040; lo anterior, tomando como referencia los valores establecidos en las proyecciones poblacionales y análisis del requerimiento de suelo urbano realizados a partir de dicho horizonte temporal y considerando el patrón de ocupación de baja densidad que predomina en la actualidad.

Si además, se alcanzaran los objetivos del PMDUM orientados a promover procesos de densificación en la Zona 1 (ZCO) y Zona 2 (ZCR) siendo permisible una densidad de hasta 273 hab/ha, el requerimiento de suelo disminuiría considerablemente, ya que, una ocupación del territorio con una mayor densidad, implica menor integración de las áreas no urbanizadas al desarrollo urbano. Por ejemplo, ampliando el horizonte de las proyecciones poblacionales realizadas bajo el método lineal y extrapolando las cifras obtenidas, se estima que con una densidad promedio de 60 habitantes por hectárea, las Reservas de Crecimiento 2040 podrían agotarse hasta 2060.

A diferencia de la Zona 1 (ZCO) y Zona 2 (ZCR), en cuyas estimaciones se consideraron grandes extensiones de suelo no urbanizado como Reservas de Crecimiento al año 2040; para la Zona 3. (ZRS) y la Zona 4. (ZRN), el Programa plantea limitar el desarrollo urbano a las secciones localizadas al interior de los Centros de Población, por tanto, el suelo vacante dentro de la Delimitación Temporal de los 24 Centros de Población localizados en estas Zonas, constituyen el Área Urbanizable de las mismas.

Por otro lado, como se observa en el Anexo E-11, los valores obtenidos en las proyecciones poblacionales y el análisis del requerimiento del suelo, indican que en un número considerable de estos Centros de Población, las Áreas Urbanizables al interior de su Delimitación Temporal no son suficientes para satisfacer la demanda de suelo urbano al 2040. Sin embargo, este Programa no establece Reservas de Crecimiento fuera de las



Delimitaciones Temporales establecidas por la Dirección de Catastro Municipal, bajo los siguientes fundamentos:

- Las Delimitaciones Temporales de Centros de Población establecidas por la Dirección de Catastro Municipal no tienen reconocimiento jurídico, por lo cual, se debe promover la iniciativa para el reconocimiento legal de sus límites, los cuales deberán ser ajustados a partir de procesos administrativos relacionados con la rectificación de su delimitación.
- La delimitación de Reservas de Crecimiento para el caso de los Centros de Población, requiere de un análisis con mayor nivel de profundidad, sobre todo por las siguientes condiciones: (a) existe una desactualización de información sobre la propiedad ejidal, (b) la propiedad privada tienen una fuerte representatividad en el municipio y (c) la constitución de reservas para el crecimiento urbano, debe beneficiar principalmente a la población local, y/o en su caso, ser congruente con la dinámica natural de crecimiento poblacional y urbano en los Centros de Población; por lo tanto, definir sus Áreas Urbanizables utilizando solo el criterio de continuidad podría ser contraproducente.
- El PMDUM establece la posibilidad de incrementar progresivamente la densidad de dichos Centros de Población, pudiendo ser las Áreas Urbanizables ocupadas con una densidad de hasta 59 habitantes por hectárea; lo anterior disminuiría en gran medida los déficits detectados, considerando que la demanda de suelo urbano sería menor.
- El Programa busca desincentivar la dinámica inmobiliaria fuera del Límite Urbano 2040, que históricamente ha contribuido a la inflación de las estadísticas demográficas en los Centros de Población; en ese sentido, diversos investigadores coinciden en que el crecimiento natural de la población local en las Comisarías y Subcomisarías, tiene un ritmo lento con una fuerte tendencia a la migración, siendo la expansión urbana de la Ciudad de Mérida y las urbanizaciones promovidas por el sector inmobiliario en la periferia, las que han contribuido al crecimiento de la superficie urbana en estos Centros de Población (Bolio, 2006; Lugo y Tzuc, 2006).

Tabla 7  
Prioridades de Crecimiento.

Prioridades	Área (hectáreas)
Primera prioridad: Consolidación al interior del Anillo Periférico <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baldíos al interior del Anillo Periférico</li> <li>• Áreas con Densidad Programada (ADP) en Zona 1 (ZCO)</li> </ul>	1,611 1,289 322
Segunda prioridad: Ocupación del suelo programado en la Zona 2 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas con Densidad Programada (ADP) en Zona 2 (ZCR)</li> </ul>	3,895 3,895
Tercera prioridad: Ocupación de Áreas Urbanizables <ul style="list-style-type: none"> <li>• Área Urbanizable dentro de Límite Urbano 2040</li> <li>• Área Urbanizable en Centros de Población Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN)</li> <li>• Áreas con Densidad Programada (ADP) en Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN)</li> </ul>	9,532 8,493 <sup>1</sup> 799 240

Continúa en la siguiente página.



Tabla 7 (continuación)

Análisis de balance del Suelo: Oferta y Demanda <sup>2</sup>	Dentro del Límite Urbano 2040	Fuera del Límite Urbano 2040
Oferta a 2040	13,999	1.039
Demanda 2017-2040	9,010	567
Déficit (-)/Superávit (+)	(+) 4,989	(+) 472

Elaboración: IMPLAN Mérida 2017.

Notas:

<sup>1</sup> Excluye superficies correspondientes a las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos, Áreas no Urbanizables y Bancos de Materiales.

<sup>2</sup> Considerando la densidad poblacional de referencia registrada en el Censo de Población y Vivienda 2010 con desagregación de Centros de Población (INEGI).

Por lo anterior, la definición de Reservas de Crecimiento fuera de los Centros de Población en la Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN), deberá realizarse como parte de la elaboración de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, siendo prioritario realizar los ejercicios de planeación al corto plazo, en aquellas localidades cuyo *año de proyección para el agotamiento de Reservas de Crecimiento 2040*, se estime con mayor proximidad a través del tiempo (Anexo E-11), o bien, en aquellas donde sea latente dicha necesidad por crecimiento poblacional acelerado y/o cambios en la dinámica demográfica.

En todo caso, el mecanismo de evaluación del PMDUM da cabida a las actualizaciones de este instrumento, por si los planteamientos propuestos se ven superados por dinámicas socioeconómicas, urbanas y ambientales extraordinarias que transformen los escenarios prospectados, tales como migraciones o la propia dinámica metropolitana.

Cabe destacar, que para fines del Programa y con base a la información disponible, el análisis del requerimiento de suelo urbano, se determinó a partir de un cálculo lineal del comportamiento poblacional, sin embargo, en caso de una futura actualización con incidencia en la delimitación de las Áreas Urbanizables, será pertinente realizar estudios con mayor nivel de especificidad que contemplen: (a) las proyecciones poblacionales actualizadas; (b) el cálculo del número de viviendas requeridas con base al número de ocupantes y lotes tipo; (c) la estimación de suelo urbano requerido para otros usos como la infraestructura, vialidad y el equipamiento; y (d) la localización fundamentada de áreas susceptibles a densificarse; dicho estudio deberá formar parte de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población que correspondan.



## 2

### POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y ACCIONES

Con base a lo establecido en la LGAHOTDU (DOF Número 21, 2016), se definieron las siguientes Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a las cuales se les asignó claves para su codificación, que indican su relación directa con los principios que integran la Visión 2040, como se establece en la Tabla 8:

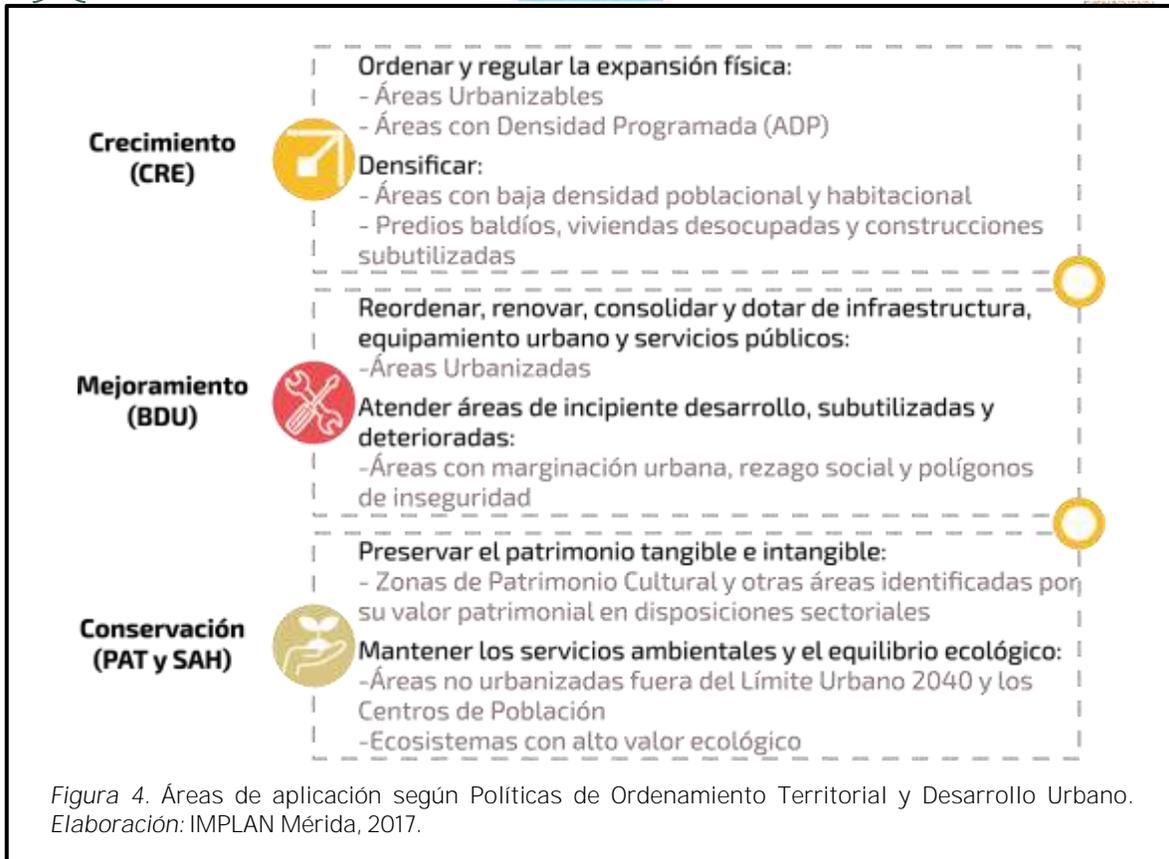
- Crecimiento (CRE): Referido a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población y promover la densificación, a través de la ocupación de un mayor número de habitantes por unidad de superficie, en congruencia con la capacidad de soporte del territorio.
- Mejoramiento (BDU): Referido a la acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente.
- Conservación (PAT/SAH): Referido a la acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas que proporcionan servicios ambientales.
- Gestión (GES): La acción transversal referida a la Gestión Urbana de los Asentamientos Humanos y Centros de Población a través de procesos de planeación, ordenación, regulación, financiamiento y ejecución de las acciones urbanísticas para el beneficio colectivo.

Tabla 8  
Definición de Políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

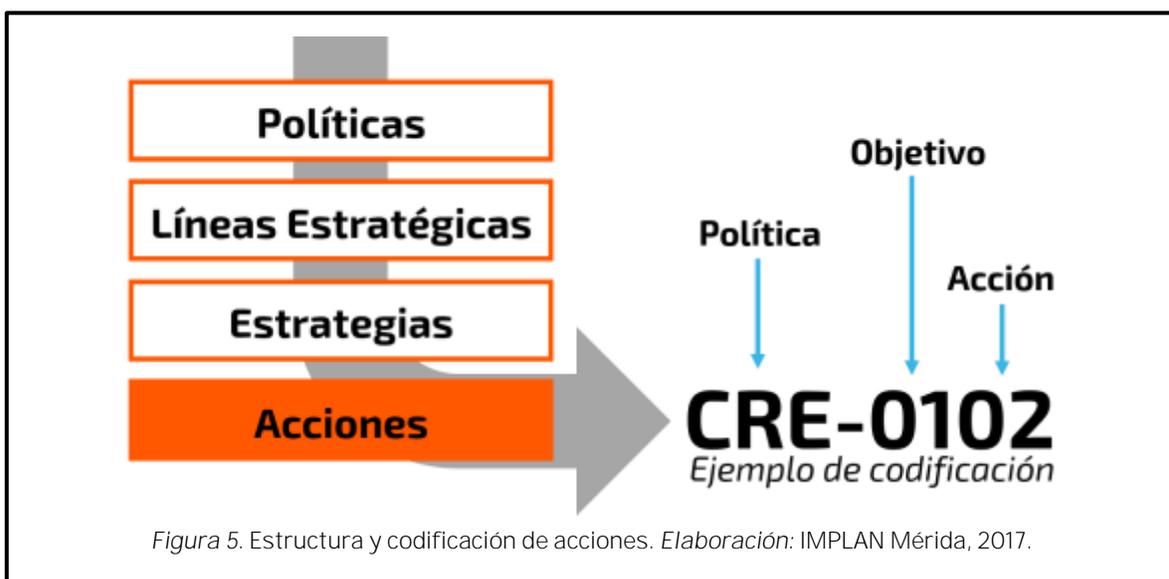
Visión			Políticas	
Principio general	Principio complementario	Principio transversal		
Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible	Nuevo paradigma para vivienda	Certeza jurídica para el desarrollo urbano	Gestión	Crecimiento (CRE)
Bienestar en el desarrollo urbano (BDU)	Equidad en infraestructura, equipamiento y servicios			Mejoramiento (BDU)
Identidad y patrimonio (PAT)				Conservación (PAT, SAH)
Sustentabilidad ambiental, resiliencia urbana y capacidad de respuesta (SAH)				

Elaboración: IMPLAN Mérida, 2017.

A partir de la definición de las cuatro Políticas, se establecieron áreas de aplicación para la focalización preferente de las acciones vinculadas a cada una de éstas como se muestra en el Anexo E-09, siendo la lógica en la definición de estas áreas señalada en la siguiente figura:



Las Políticas estructuran los cuatro apartados donde se establecen las líneas estratégicas, las estrategias y las acciones de Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Gestión aplicables al Municipio de Mérida; las acciones se encuentran codificadas, a fin de reconocer su relación con las Políticas anteriormente señaladas, así como su respectiva alineación a los objetivos contenidos en el Nivel Normativo del PMDUM.





## 2.1. Acciones de Crecimiento

Las acciones de la Política de Crecimiento tienen el objetivo de contrarrestar la expansión urbana, mediante la promoción de un modelo compacto y densificado en los Centros de Población del Municipio de Mérida, ampliando las opciones de ocupación del suelo y promoviendo la consolidación de las Áreas Urbanizadas y Urbanizables; por tanto, son prioridad las acciones que involucran:

- Facilidades normativas, administrativas e implementación de incentivos fiscales, para una Gestión Urbana que promueva la compactación y densificación en las Áreas Urbanizadas de los Centros de Población.
- Ocupación prioritaria de predios baldíos, viviendas desocupadas y construcciones subutilizadas al interior del Límite Urbano 2040, diversificando los mecanismos de adquisición de vivienda.
- Orden y sostenibilidad en la ocupación de las Áreas Urbanizables.
- Protección al patrón de asentamiento tradicional en Centros de Población y satisfacción de sus demandas vinculadas al crecimiento urbano.
- Fortalecimiento del sector infraestructura, equipamiento, servicios públicos, vialidad y transporte, en congruencia con la oportuna atención al crecimiento poblacional y urbano.

Para tales fines, se establecen las siguientes líneas estratégicas, estrategias y acciones:

### LÍNEA ESTRATÉGICA. CONTROL DE LA EXPANSIÓN URBANA.

ESTRATEGIA. Establecer Áreas y Zonas con criterios de crecimiento diferenciados, límites urbanos y la definición de Áreas Urbanizables y no Urbanizables, dentro de la jurisdicción territorial del municipio.

#### ACCIONES:

- CRE-0101. Fomentar la contención física y el desarrollo urbano planificado de la Zona 1. Consolidación Urbana (ZCO) y la Zona 2. Crecimiento Urbano (ZCR).
- CRE-0102. Establecer la Zonificación Secundaria como recurso inmediato a la planificación física de la Ciudad de Mérida y los Centros de Población.
- CRE-0103. Establecer una zonificación diferenciada al interior del Límite Urbano 2040, con la definición de las Áreas Urbanizadas y Urbanizables.
- CRE-0201. Establecer desincentivos y sanciones para la ocupación fragmentaria e irregular en la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).
- CRE-0202. Garantizar la incorporación ordenada de las Áreas Urbanizables al desarrollo urbano y su adecuada integración urbanística con las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos.

### LÍNEA ESTRATÉGICA. DENSIFICACIÓN DE LA ZONA 1. CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCO) Y CRECIMIENTO ORDENADO DE LA ZONA 2. CRECIMIENTO URBANO (ZCR).

ESTRATEGIA. Impulsar procesos de densificación en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables.



#### ACCIONES:

- CRE-0203. Identificar áreas con susceptibilidad a la densificación por capacidad de carga en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- CRE-0204. Realizar ajustes al marco normativo, administrativo y operativo en congruencia con el impulso de los procesos de densificación.
- CRE-0205. Promover la concertación pública, privada y social para el aprovechamiento del suelo subutilizado y sin uso en áreas con susceptibilidad a la densificación.
- CRE-0206. Incentivar la ocupación del suelo intraurbano mediante el aprovechamiento de predios baldíos, subutilizados y sin uso.
- CRE-0207. Promover nuevos esquemas de mejoramiento, construcción y adquisición de vivienda al interior del Límite Urbano 2040 y de los Centros de Población en transición.
- CRE-0208. Garantizar la conectividad y continuidad vial de las acciones urbanísticas en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables.
- CRE-0301. Promover mecanismos para la cesión de predios subutilizados, cuyos destinos prioritarios sean espacios públicos, equipamiento e infraestructura urbana.
- CRE-0302. Promover la dotación de espacios públicos en los polígonos sujetos a procesos de densificación, por medio de mecanismos de adquisición y habilitación público-privado.
- CRE-0303. Garantizar reservas para el equipamiento urbano requerido a largo plazo, según análisis de la población proyectada.
- CRE-0304. Identificar polígonos para el aprovechamiento estratégico de inmuebles bajo el esquema de sistemas de actuación pública y privada; estos polígonos deben ubicarse preferentemente dentro del radio de influencia de los 1,000 metros después de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, con excepción de las Áreas y Zonas con condicionantes específicas.
- CRE-0305. Integrar nuevas vías destinadas principalmente a la movilidad no motorizada.
- CRE-0306. Garantizar que las acciones urbanísticas procuren la óptima integración entre el desarrollo urbano y la conservación patrimonial.

LÍNEA ESTRATÉGICA. REGULACIÓN Y ORDEN EN LA OCUPACIÓN DE LAS ÁREAS URBANIZADAS Y URBANIZABLES FUERA DEL LÍMITE URBANO 2040.

ESTRATEGIA. Fomentar procesos de crecimiento de forma equilibrada, armónica y congruente, con los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano planteados para la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).

- CRE-0401. Incorporar terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal, ordenadamente al desarrollo urbano, conforme a la legislación vigente y en congruencia con las disposiciones del PMDUM.
- CRE-0402. Regular los usos habitacionales y las acciones urbanísticas que involucren la ocupación bajo régimen de condominio.



ESTRATEGIA. Crecimiento congruente con los Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecidos para los Centros de Población ubicados en la Zona 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable (ZRS) y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales (ZRN).

#### ACCIONES:

- CRE-0501. Reconocer y declarar como Centros de Población independientes a la Ciudad de Mérida, a las localidades ubicadas en las Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN), estableciendo sus límites urbanos.
- CRE-0502. Realizar las adecuaciones al marco legal vigente, para proporcionar certeza jurídica a los límites urbanos de los Centros de Población ubicados en la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN).
- CRE-0601. Constituir reservas territoriales mediante el derecho de preferencia para el espacio público y la atención de vivienda popular en los Centros de Población.
- CRE-0602. Constituir reservas territoriales para el crecimiento urbano de los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN).
- CRE-0603. Establecer la Zonificación Secundaria de los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN), como recurso inmediato a su planificación física.
- CRE-0604. Fomentar usos habitacionales preferentemente al interior de los de los Centros de Población en la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN).
- CRE-0605. Fomentar usos agropecuarios, forestales y tendientes a la conservación de los recursos naturales al exterior de los Centros de Población localizados en la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN).
- CRE-0606. Promover modalidades diferenciadas para la construcción y mejoramiento de la vivienda en los Centros de Población.
- CRE-0607. Dotar de infraestructura, equipamiento y servicios públicos a los Centros de Población, a partir de proyecciones poblacionales a largo plazo y los niveles de servicio establecidos en el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.

## 2.2. Acciones de Mejoramiento

Las acciones de la Política de Mejoramiento están orientadas a mejorar las condiciones urbanas de los Asentamientos Humanos y Centros de Población del Municipio de Mérida; en ese sentido se distinguen tres niveles de actuación: (a) la atención prioritaria a zonas identificadas con rezago urbano, marginación, inseguridad y áreas de traslape por conurbación; (b) la atención a los subsistemas urbanos para la mejora integral de los indicadores negativos identificados en el Nivel Antecedentes, en relación a la vivienda, infraestructura, equipamiento, servicios públicos, áreas verdes urbanas y movilidad urbana; y (c) el fomento de mejores condiciones socioeconómicas a través de acciones urbanísticas estratégicas.

Para tales fines, se establecen las siguientes líneas estratégicas, estrategias y acciones:

LÍNEA ESTRATÉGICA. ATENCIÓN A ZONAS CON CONFLICTOS SOCIOESPACIALES EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA.



ESTRATEGIA. Mejoramiento de las condiciones urbanas en las zonas con conflictos socioespaciales.

ACCIONES:

- BDU-0101. Mejorar el entorno urbano y paisajístico.
- BDU-0102. Ampliar la cobertura de los servicios públicos municipales y nivel de equipamiento en los subsistemas de recreación, deporte, cultura y comercio, priorizando zonas con alto índice de marginación y rezago por fragmentación.
- BDU-0103. Impulsar el uso social de los espacios de convivencia y recreativos en áreas con altos niveles de inseguridad pública, disminuyendo la percepción de inseguridad, al convertirlos en espacios dinámicos y concurridos.
- BDU-0104. Ampliar la cobertura de infraestructura urbana y servicios públicos municipales.
- BDU-0105. Fomentar el uso de predios baldíos, subutilizados y en abandono, con usos vinculados al equipamiento urbano de los subsistemas de salud y asistencia social.
- BDU-0106. Dotar de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos, en congruencia con los niveles de servicio establecidos en el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.

LÍNEA ESTRATÉGICA. PROMOCIÓN DE ACCIONES PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA.

ESTRATEGIA. Mejorar las condiciones de acceso y habitabilidad en la vivienda.

ACCIONES:

- BDU-0201. Promover la oferta de vivienda intraurbana, aprovechando las unidades no habitadas o con rezago en el mercado habitacional.
- BDU-0202. Incorporar al Programa Municipal de Vivienda, mecanismos para la construcción y autoconstrucción con esquemas de edificación sustentable y bajas emisiones.
- BDU-0301. Incorporar al Programa Municipal de Vivienda, criterios para la construcción y mejoramiento de la vivienda en armonía paisajística con la imagen tradicional de los Centros de Población.
- BDU-0302. Impulsar la ampliación y consolidación de las viviendas por medio de procesos de autoconstrucción.

LÍNEA ESTRATÉGICA. SISTEMA DE CONECTIVIDAD Y MOVILIDAD INTEGRAL EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA.

ESTRATEGIA. Consolidar el Sistema de Movilidad y Conectividad, integrando física y funcionalmente a las unidades que conforman el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.



ACCIONES:



- BDU-0401. Mejorar la infraestructura vial urbana, con intervenciones que propicien la conectividad y accesibilidad entre las diferentes unidades espaciales del Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.
- BDU-0402. Consolidar la Vialidad Regional Municipal para fortalecer la movilidad urbana en las secciones periurbanas del Límite Urbano 2040.
- BDU-0403. Rediseñar las vialidades al interior de los Centros de Población para fomentar la movilidad peatonal y no motorizada, garantizando la seguridad de los ciudadanos al trasladarse.
- BDU-0404. Coadyuvar con el sector público y privado para la generación de redes multimodales, que permitan la reducción de tiempos y distancias de traslado.
- BDU-0405. Mejorar la conectividad y accesibilidad de las áreas de trabajo en relación a la vivienda, proponiendo circuitos que conecten las unidades espaciales que conforman el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.
- BDU-0406. Promover el reuso de la red ferroviaria como espacios para la movilidad no motorizada.
- BDU-0407. Consolidar la construcción de ciclovías en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables, priorizando la conectividad entre Centros de Población fuera del Límite Urbano 2040.
- BDU-0408. Consolidar la red de vialidades que conectan a los Centros de Población fuera del Límite Urbano 2040.
- BDU-0409. Establecer la obligatoriedad de dotar áreas de estacionamiento para bicicletas y motocicletas con alto nivel de diseño, en todos los usos del suelo distintos a los habitacionales.
- BDU-0410. Introducir medidas de pacificación del tránsito (*traffic calming*) en áreas con alto flujo peatonal y/o con altas tasas de accidentabilidad, promoviendo la circulación del automóvil a intensidades y velocidades compatibles con la movilidad peatonal segura y confortable.
- BDU-0411. Promover incentivos administrativos y fiscales para impulsar sistemas de transporte bajo en emisiones.

LÍNEA ESTRATÉGICA. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL, ARQUITECTÓNICA Y URBANA.

ESTRATEGIA. Establecer condiciones de accesibilidad arquitectónica y urbanística para la inclusión y el uso socialmente justo en los espacios urbanos y rurales del Municipio de Mérida.

ACCIONES:

- BDU-0501. Promover acciones urbanísticas con una alta consideración de la población de la tercera edad, aquella con alguna limitante en la movilidad motriz y la inclusión de género.
- BDU-0502. Establecer condiciones de accesibilidad universal en los equipamientos de salud, educación y recreación.
- BDU-0503. Concertar con concesionarios del transporte público, la incorporación de unidades de servicio, que cuenten con un mayor nivel de accesibilidad para toda la población.



- BDU-0504. Promover modificaciones normativas en materia de accesibilidad universal en los Asentamientos Humanos atendiendo el principio de ciudades incluyentes y conectadas.
- BDU-0505. Garantizar que toda vialidad se adapte a los principios de accesibilidad universal.

LÍNEA ESTRATÉGICA. DOTACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO URBANO Y SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES.

ESTRATEGIA. Dotar de infraestructura urbana y servicios públicos municipales de calidad, que fomenten una mayor productividad, competitividad y bienestar para el desarrollo social de la población que habita el municipio.

ACCIONES:

- BDU-0601. Priorizar obras públicas de ampliación, construcción y modernización de la infraestructura urbana.
- BDU-0602. Dotar del servicio de alumbrado público municipal en las zonas con rezago o con escasa cobertura.
- BDU-0701. Profesionalizar y capacitar de manera continua al personal involucrado en la prestación de servicios públicos municipales que involucran el manejo de residuos sólidos.
- BDU-0702. Instalar un sistema de monitoreo del servicio y manejo de los residuos sólidos en el municipio, para garantizar la calidad del servicio y la adecuada disposición final o reciclado.
- BDU-0703. Impulsar el uso de fuentes de energía sustentable para el proceso de tratamiento de aguas residuales y pluviales, el alumbrado público y la recolección de residuos sólidos del municipio.
- BDU-0704. Promover esquemas de coinversión público y privado, que permitan la incorporación de tecnologías de alta calidad para el tratamiento de aguas residuales y el manejo integral de los desechos sólidos.
- BDU-0705. Promover y desarrollar el Plan Municipal para el Manejo Integral de Residuos Sólidos, en alineación con el Programa Nacional de Gestión Integral de los Residuos.
- BDU-0706. Promover sistemas tarifarios para los servicios de recolección y disposición de residuos, de manera que incentive la reinversión en tecnología y logística.
- BDU-0801. Adoptar sistemas de alcantarillado y drenaje pluvial alternos, impulsando la participación del sector privado en proyectos de tratamiento de las aguas servidas.
- BDU-0802. Promover la participación del sector privado en proyectos de separación, reutilización, reciclaje y centros de acopio de los desechos, incluyendo el desarrollo de plantas de biogás.
- BDU-0803. Impulsar la participación del sector social en proyectos de separación, reutilización y reciclaje de los desechos.

ESTRATEGIA. Dotación equitativa y estratégica del equipamiento urbano en el Municipio de Mérida.



ACCIONES:

- BDU-0901. Realizar convenios de colaboración con instancias públicas y privadas, relacionadas con la dotación del equipamiento urbano.
- BDU-0902. Dotar de equipamiento urbano de los subsistemas de cultura, recreación, deporte y abasto, en congruencia con las diferentes escalas de servicio establecidas en el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.
- BDU-0903. Realizar obras que permitan la distribución estratégica del equipamiento urbano, a partir de la identificación del tipo de población, el contexto sociourbano y la congruencia con el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial.
- BDU-0904. Promover equipamientos urbanos mixtos o complejos para lograr el uso compartido del suelo e instalaciones.
- BDU-0905. Garantizar la cobertura básica de equipamiento urbano en los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS), Zona 4 (ZRN) y los Subcentros Básicos de Servicio al interior del Límite Urbano 2040.
- BDU-0906. Ampliar la cobertura del equipamiento urbano, mediante el aprovechamiento de los predios baldíos, subutilizados y en abandono.
- BDU-0907. Realizar un diagnóstico sobre la ubicación, uso y cobertura del equipamiento urbano público en el municipio.
- BDU-0908. Impulsar los esquemas de asociación pública-privada para la construcción, mantenimiento y operación del equipamiento urbano.

LÍNEA ESTRATÉGICA. INCREMENTO DE LAS ÁREAS VERDES PÚBLICAS EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO.

ESTRATEGIA. Incrementar la superficie pública de áreas verdes en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables del Municipio de Mérida, en congruencia con los parámetros internacionales establecidos.

ACCIONES:

- BDU-1001. Garantizar un mínimo de 9 m<sup>2</sup> de área verde pública por habitante en las Áreas Urbanizables del Municipio de Mérida.
- BDU-1002. Promover la intervención de las Áreas de Recuperación (AR) como parques o jardines públicos.
- BDU-1003. Garantizar la forestación y ajardinamiento de los proyectos urbanos en Áreas de Recuperación (AR).
- BDU-1004. Elaborar un diagnóstico de la situación actual de las áreas verdes públicas en las Áreas Urbanizadas del Municipio de Mérida.
- BDU-1005. Promover la construcción de espacios públicos de alto impacto urbano y ambiental, mediante la creación de corredores de áreas verdes en las Áreas Urbanizadas y Urbanizables del municipio.
- BDU-1006. Recuperar y rehabilitar parques, jardines y áreas verdes, revitalizando la imagen de los diferentes contextos urbanos, rurales y paisajísticos.
- BDU-1007. Concertar con el sector privado para la construcción, mejora o rehabilitación de áreas susceptibles a ser parques o jardines públicos.



LÍNEA ESTRATÉGICA. DESARROLLO URBANO PARA UNA ECONOMÍA PRODUCTIVA Y COMPETITIVA.

ESTRATEGIA. Fortalecimiento de las potencialidades y vocaciones económicas de los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

ACCIONES:

- BDU-1101. Fomentar la localización de usos del suelo vinculados a actividades ecoturísticas y agroindustriales con apego a los criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecidos en este Programa.
- BDU-1102. Incentivar la ubicación de centros de trabajo en congruencia con el Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial y el Sistema de Conectividad y Movilidad.
- BDU-1103. Regenerar los espacios de comercio y abasto tradicionales en el Municipio de Mérida.
- BDU-1104. Reactivar económicamente las áreas centrales de la Ciudad de Mérida, mediante el desarrollo de nuevas actividades económicas permanentes, garantizando la concurrencia en la mayor parte del día.
- BDU-1105. Impulsar el desarrollo económico de las zonas deterioradas funcionalmente, aprovechando predios en abandono o sin uso, la redistribución de usos de suelo y la creación de corredores comerciales.
- BDU-1106. Consolidar los bienes patrimoniales que potencialicen zonas con vocación económica, comercial o administrativa.
- BDU-1107. Impulsar la agricultura doméstica y huertos urbanos en los Centros de Población del Municipio.
- BDU-1108. Consolidar las vocaciones productivas asignadas a cada uno de los Centros de Población de la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN), como parte del Sistema de Centros de Población.

### 2.3. Acciones de Conservación

Las acciones que corresponden a la Política de Conservación se estructuran según tres niveles de actuación: (a) la conservación patrimonial, procurando que las acciones del desarrollo urbano no contravengan a los objetivos planteados en la Política Sectorial a nivel municipal, estatal y/o federal en materia patrimonial; (b) la sustentabilidad ambiental, a través de la atención a los temas señalados como prioritarios en los Talleres de Participación Ciudadana (manejo de residuos sólidos urbanos, manejo del agua y conservación de la cobertura forestal urbana y municipal; y (c) atención integral a los riesgos urbano-ambientales.

Para tales fines, se establecen las siguientes líneas estratégicas, estrategias generales y acciones:

LÍNEA ESTRATÉGICA. INTEGRACIÓN PATRIMONIAL AL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL.

ESTRATEGIA. Integración de los elementos del patrimonio cultural, natural y mixto a las Áreas Urbanizadas y Urbanizables en las cuales se encuentran inmersos.



ACCIONES:

- PAT-0101. Integrar los parques arqueológicos ubicados en las áreas habitacionales a su contexto inmediato, por medio de la intervención del espacio público y del paisaje urbano.
- PAT-0102. Integrar los parques arqueológicos del Distrito 4-Sección intraurbana de la Ciudad de Mérida con el parque lineal Paseo Verde, considerando las reservas arqueológicas cercanas a éste para una posterior integración.
- PAT-0103. Actualizar el inventario de los elementos del patrimonio cultural, natural y mixto.
- PAT-0104. Reglamentar que la vegetación nativa y endémica de alto valor ecológico, sean integradas e incluidas en el paisaje de los nuevos desarrollos habitacionales.
- PAT-0105. En los Centros de Población, recuperar elementos del patrimonio cultural y arquitectónico, integrando los elementos patrimoniales, naturales y arqueológicos, en congruencia con la traza original de los Asentamientos Humanos.
- PAT-0106. Integrar los pozos comunitarios, cenotes públicos, sitios patrimoniales y la vegetación nativa al contexto patrimonial de los Centros de Población, a través de proyectos paisajísticos y de espacio público.
- PAT-0107. Conformar corredores y circuitos patrimoniales que involucren a los Centros de Población ubicados fuera del Limite Urbano 2040 (Anexo E-08).

LÍNEA ESTRATÉGICA. USO E INTERACCIÓN CON EL PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL Y MIXTO.

ESTRATEGIA. Conservación de los elementos del patrimonio cultural, natural y mixto por medio del uso e interacción de la sociedad en los espacios públicos.

ACCIONES:

- PAT-0201. Concertar acciones para adquirir las Reservas Arqueológicas ubicadas dentro de la jurisdicción territorial del Municipio, con el fin de adecuarlas como espacios lúdicos, de convivencia e interacción con el patrimonio arqueológico.
- PAT-0202. Promover que la vegetación nativa o endémica con un alto valor ecológico, sea incluida en nuevos espacios públicos, a fin de que la población reconozca e interactúe con estos elementos del patrimonio natural.
- PAT-0203. Promover la adecuación de espacios públicos en torno al contexto inmediato de los cenotes públicos ubicados en los Centros de Población.
- PAT-0204. Concertar acciones entre los sectores privado y social, para la intervención y adecuación de cenotes de propiedad privada o ejidal como espacios públicos, con la finalidad de beneficiar a propietarios y que la sociedad conviva e interactúe con estos elementos del patrimonio natural.
- PAT-0205. Implementar actividades culturales en las zonas con existencia de elementos patrimoniales culturales, naturales y mixtos.

ESTRATEGIA. Promover proyectos de alta rentabilidad social en los predios patrimoniales públicos y privados del Municipio de Mérida.



ACCIONES:



- PAT-0301. Celebrar convenios de colaboración con propietarios de las ex-haciendas henequeneras ubicadas en el municipio, para que algunos de sus espacios sean de uso público.
- PAT-0302. En los sitios patrimoniales, promover su utilización para usos relacionados con servicios de capacitación, cursos o talleres dirigidos al rescate de predios con valor histórico.
- PAT-0303. Promover que los sitios patrimoniales del municipio sean habilitados como centros culturales o alberguen algún uso relacionado con el fomento, la producción o el consumo de la cultura.

LÍNEA ESTRATÉGICA. CONSOLIDACIÓN DE ZONAS PATRIMONIALES EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA.

ESTRATEGIA. Fortalecimiento de zonas patrimoniales por medio de usos de bajo impacto orientados a la producción y consumo cultural.

ACCIONES:

- PAT-0304. En el Centro Histórico, promover acciones encaminadas a la densificación habitacional, al rescate y reocupación de predios patrimoniales con usos orientados a la producción y consumo cultural.
- PAT-0305. En las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, promover usos mixtos, los habitacionales y los orientados a la producción o consumo cultural.
- PAT-0306. En las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, convenir con los propietarios la rehabilitación de inmuebles en deterioro, sin uso y en abandono, siempre y cuando se destine un uso relacionado a alguna actividad cultural o habitacional.
- PAT-0307. En los perímetros de conservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, realizar acciones urbanísticas de imagen urbana y paisajismo.
- PAT-0308. En las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, favorecer usos comerciales relacionados con actividades culturales, que permitan diversificar la actividad económica del Centro Histórico.

ESTRATEGIA. Consolidación de espacios públicos con elementos patrimoniales.

ACCIONES:

- PAT-0309. Consolidar los parques arqueológicos existentes en el municipio y su contexto inmediato, dotándolos de infraestructura, servicios, mobiliario urbano, áreas verdes y demás acciones de mejora urbana que se requieran.
- PAT-0310. Realizar obras de mejora en infraestructura y mobiliario urbano que consoliden el corredor que integran los barrios históricos de San Juan, la Ermita de Santa Isabel, San Sebastián y el Cementerio General.



ESTRATEGIA. Desarrollo de un marco legal que garantice la protección del patrimonio cultural construido y natural en el Municipio de Mérida.

ACCIONES:

- PAT-0108. Regular las actividades que puedan significar algún peligro para los sitios patrimoniales y fomentar actividades compatibles que puedan enriquecer y dar vitalidad a estos sitios.
- PAT-0109. Promover la inclusión de las ex-haciendas henequeneras ubicadas en el municipio, que actualmente no están consideradas en la Declaratoria de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, como *sitios patrimoniales*.
- PAT-0110. Ampliar la Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, con la inclusión de las colonias Buenavista, Campestre, Miguel Alemán, Cortés Sarmiento y Esperanza, para su protección y conservación (Anexo E-08).
- PAT-0111. Elaborar un catálogo de inmuebles pertenecientes a las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida.
- PAT-0112. Fomentar acciones de mejora para el Cementerio General, así como establecer lineamientos para su uso, manejo y conservación.
- PAT-0113. Normar el establecimiento y adecuado uso de los espacios públicos con existencia de elementos arqueológicos.
- PAT-0114. Otorgar mayor protección al patrimonio natural del Municipio, con énfasis en la vegetación nativa que aún se conserva y la endémica de un alto valor paisajístico.
- PAT-0115. Actualizar el manual de buenas prácticas en cenotes y pozos comunitarios y el Reglamento de Cenotes, Cuevas y Pozos Comunitarios del Municipio de Mérida.

LÍNEA ESTRATÉGICA. GESTIÓN EFICIENTE DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO DE MÉRIDA.

ESTRATEGIA. Adecuar sistemas innovadores en materia de drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de aguas residuales, así como para la captación, tratamiento y disposición de aguas pluviales.

ACCIONES:

- SAH-0101. Impulsar la instalación de sistemas de captación, tratamiento y disposición del agua pluvial.
- SAH-0102. Reglamentar las responsabilidades y atribuciones de las dependencias municipales, ciudadanos y sector privado, en materia de uso, manejo y conservación del agua.
- SAH-0103. En los parques y áreas verdes públicas, instalar sistemas de captación de agua pluvial, así como en los inmuebles propiedad del Ayuntamiento de Mérida, según viabilidad técnica.
- SAH-0104. Promover la sustitución de letrinas al aire libre y sumideros, por biodigestores u otros sistemas de saneamiento, así como la promoción de su uso en los Centros de Población del municipio, prioritariamente en el Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC).



- SAH-0105. Implementar en los Centros de Población, sistemas de drenaje y alcantarillado de aguas residuales alternos al actual, que garanticen el menor impacto negativo al acuífero.
- SAH-0106. Promover la adopción de tecnologías e infraestructura para el tratamiento de aguas residuales en los nuevos desarrollos habitacionales y comerciales.
- SAH-0107. Adoptar esquemas de coinversión público-privado que permitan la instalación, operación y mantenimiento de infraestructura para el tratamiento de aguas residuales domiciliarias.

ESTRATEGIA. Regulación de las actividades productivas que representan un riesgo, contaminan o vulneran el acuífero.

ACCIONES:

- SAH-0108. Localizar e identificar predios donde se realizan actividades productivas, que impacten de forma negativa al manto freático, estableciendo sanciones, restricciones, vigilancia y control en la materia.
- SAH-0109. Realizar un Programa de Manejo de Aguas Residuales, diferenciando su origen: habitacional, comercial, industrial, agropecuario y de servicios.
- SAH-0110. Establecer mecanismos de cooperación público-privada, que permitan impulsar la instalación de sistemas de saneamiento de aguas residuales provenientes de actividades productivas.
- SAH-0111. Elaborar un programa de regulación y aprovechamiento de áreas con actividades de extracción de materiales pétreos, diferenciando las que continúan en funcionamiento y las que abandonaron dicha actividad.
- SAH-0112. Establecer mecanismos de coordinación interinstitucional con los diferentes niveles de gobierno, para la regulación y vigilancia de las actividades de extracción de materiales pétreos, de igual manera para prevenir y mitigar las afectaciones al medio ambiente.
- SAH-0113. Establecer mecanismos administrativos y fiscales para la regeneración urbana y ambiental de las Áreas de Recuperación (AR) que presentan alta vulnerabilidad a la contaminación acuífera.
- SAH-0114. Garantizar el uso racional del recurso hídrico, la recarga de los acuíferos y la calidad del agua.
- SAH-0115. Establecer medidas de rehabilitación en los cuerpos de agua afectados y proteger los flujos naturales de agua.

LÍNEA ESTRATÉGICA. GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA.

ESTRATEGIA. Consolidación de un manejo integral de los residuos sólidos en el municipio, mitigando y previniendo la contaminación ambiental.

ACCIONES:

- SAH-0201. Fortalecer el marco jurídico y normativo estableciendo mecanismos efectivos de control, vigilancia y sanción.



- SAH-0202. Reactivar los sistemas de tratamiento como la planta de composta y planta de separación.
- SAH-0203. Implementar sistemas de tratamientos de residuos sólidos con diferenciación según el residuo: materia orgánica, papel, cartón, plástico, vidrio o metal.
- SAH-0204. Establecer la separación obligatoria de residuos sólidos en los hogares y parques públicos, así como mecanismos de recolección selectiva de los residuos sólidos.
- SAH-0205. Realizar campañas de difusión dirigidas a la población, para la correcta separación de los residuos sólidos que permita la recolección selectiva.
- SAH-0206. Implementar en los inmuebles de la administración pública, un Programa de Reducción, Reutilización y Reciclaje de los Residuos Sólidos que generan (Programa RRR).
- SAH-0207. Incluir la participación social en la separación y aprovechamiento de los residuos sólidos, a través de los Consejos de Participación Ciudadana.
- SAH-0208. Fomentar la participación del sector privado para la separación y aprovechamiento de sus residuos sólidos.
- SAH-0209. Vigilar, inspeccionar y sancionar las acciones que fomenten tiraderos de basura a cielo abierto en los Centros de Población del municipio.

#### LÍNEA ESTRATÉGICA. PRESERVACIÓN DE LA COBERTURA FORESTAL MUNICIPAL.

ESTRATEGIA. Preservar y aumentar la cobertura forestal de selva baja caducifolia en el Municipio de Mérida.

#### ACCIONES:

- SAH-0301. Establecer que en cualquier acción urbanística que deforeste la selva baja caducifolia, el responsable reponga el área equivalente de cobertura forestal en áreas verdes urbanas forestadas.
- SAH-0302. Delimitar y consolidar áreas fuera del Límite Urbano 2040 para la protección de los servicios ambientales.
- SAH-0303. Reforestar zonas que han sido devastadas ambientalmente.
- SAH-0304. Establecer una red de monitoreo en la Zonas 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales, que permita consolidar acciones de conservación y preservación ambiental.
- SAH-0305. Establecer disposiciones legales municipales para la conservación y restauración de la selva baja caducifolia que aún se encuentra en el territorio, con mayor énfasis en la Zonas 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable y Zona 4. Conservación de los Recursos Naturales.
- SAH-0306. Establecer mecanismos para que las acciones urbanísticas a desarrollar en la Zonas 3. Regeneración y Desarrollo Sustentable, garanticen la conectividad de la vegetación, permitiendo la movilidad de la fauna silvestre.

#### LÍNEA ESTRATÉGICA. GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS URBANOS-AMBIENTALES EN EL MUNICIPIO DE MÉRIDA.



ESTRATEGIA. Desarrollar una Política Municipal dirigida a la identificación y prevención de riesgos urbano-ambientales.

#### ACCIONES:

- SAH-0401. Colaborar interinstitucionalmente con los distintos niveles de gobierno para la identificación y prevención de los riesgos urbano-ambientales del Municipio de Mérida.
- SAH-0402. Coadyuvar interinstitucionalmente para incluir sistemas de alerta temprana, planes de evacuación y manejo de riesgos ocasionados por eventos hidrometeorológicos extremos.
- SAH-0403. Establecer polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda con alto riesgo ambiental.
- SAH-0404. Elaborar planes de respuesta o de contingencia, así como la práctica programada de ejercicios de preparación.
- SAH-0405. Implementar un Sistema Municipal de medición y monitoreo, para realizar pronósticos o emitir avisos con base científica, sobre los efectos del cambio climático y de los riesgos urbano-ambientales.
- SAH-0406. Formular el Atlas de Riesgos Urbano-Ambientales del Municipio de Mérida con el enfoque de resiliencia urbana.
- SAH-0407. Realizar modificaciones al marco normativo, administrativo y operativo en materia de desarrollo urbano, para la congruencia de las acciones urbanísticas con el Atlas de Riesgos Urbano-Ambientales del Municipio de Mérida.
- SAH-0408. Fortalecer las capacidades institucionales del Ayuntamiento de Mérida para garantizar el manejo integral de riesgos y desastres urbano-ambientales.

#### 2.4. Acciones de Gestión

Las acciones que corresponden a esta Política, están dirigidas a establecer el orden urbano y restablecer las condiciones físicas, ambientales y administrativas que den soporte al Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano; en ese sentido, se consideran acciones estratégicas aquellas dirigidas a transformar el marco normativo, administrativo y operativo del Ayuntamiento de Mérida, para el cumplimiento y congruencia con los objetivos planteados en el Nivel Normativo, la Visión 2040 y la Política Urbana a nivel federal, estatal y municipal.

En el marco de esta Política son prioritarias las acciones de control y orden a los procesos de expansión urbana difusa de los Centros de Población del municipio, mediante:

- Modificaciones al marco normativo, administrativo y operativo del municipio, con énfasis en la adopción y adaptación de nuevos instrumentos de Gestión Urbana.
- Coordinación y concertación con otros niveles de gobierno, la iniciativa privada y la sociedad civil, que permitan la gestión de acciones urbanísticas en congruencia con los enfoques y principios que fundamentan el PMDUM.
- Instrumentos de planeación a nivel de Centros de Población y parciales, considerando como prioridad la atención de la Ciudad de Mérida, San José Tzal, Komchén y Chablekal, por su categorización estratégica en el Sistema de Funcionamiento Urbano; así como Cauce y Cholul, estos últimos, por su



categorización como Centros de Población en transición y la magnitud de los impactos que experimentan por su nivel de encapsulamiento.

- Esquemas para la regularización y control a la localización de establecimientos (usos del suelo) y desarrollos inmobiliarios sin la autorización municipal correspondiente (irregulares).

Para tales fines, se establece las siguientes líneas estratégicas, estrategias generales y acciones:

LÍNEA ESTRATÉGICA. GESTIÓN URBANA PARA EL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS Y DEL DESARROLLO URBANO.

ESTRATEGIA. Definición de mecanismos para la prevención, control y disminución de los Asentamientos Humanos y usos del suelo irregulares.

ACCIONES:

- GES-0101. Impulsar mecanismos de prevención, vigilancia y control urbano en zonas con mayor presión por ocupación irregular del suelo.
- GES-0102. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, así como la regulación de los asentamientos actualmente irregulares.
- GES-0103. Regularizar los usos de suelo de bajo impacto compatibles con la vivienda, que actualmente estén funcionando sin algún tipo de permiso.
- GES-0201. Fomentar acciones de dotación de infraestructura y servicios públicos, como soporte de la oferta de suelo al interior de las Áreas Urbanizadas y Urbanizables.
- GES-0202. Constituir Reservas Territoriales de propiedad municipal para el desarrollo urbano y la vivienda, a través de mecanismos para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo.
- GES-0501. Aplicar sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones establecidas en los instrumentos normativos de Planeación Urbana.

ESTRATEGIA. Localización de usos y destinos del suelo para el beneficio social, económico y ambiental.

ACCIONES:

- GES-0301. Generar mecanismos para la reubicación y/o medidas de adaptación de los usos del suelo, que presentan conflicto en su localización por impacto negativo e incompatibilidad con el entorno inmediato.
- GES-0302. Promover la localización de usos y destinos del suelo bajo un esquema armónico de compatibilidades.
- GES-0303. Incentivar la mezcla compatible de usos y destinos del suelo, para generar oferta de bienes y servicios cercanos a las áreas habitacionales.
- GES-0304. Promover la ubicación de usos y destinos del suelo, vinculando las áreas habitacionales con aquellas de concentración laboral y de servicios urbanos.
- GES-0305. Actualizar el marco normativo, administrativo y operativo para la gestión eficiente de los usos y destinos del suelo.



- GES-0306. Actualización de los usos suelo a nivel Zonificación Secundaria con responsabilidad cívica y participación ciudadana.

ESTRATEGIA. Participación activa en la planeación y regulación de la Zona Metropolitana de Mérida, las conurbaciones y las áreas tendientes a la conurbación.

ACCIONES:

- GES-0401. Participar en la coordinación y cooperación intermunicipal con Kanasín, Umán y Conkal, para atender los temas relacionados con las conurbaciones.
- GES-0402. Participar coordinadamente en la elaboración y actualización del marco institucional y regulador en materia metropolitana.
- GES-0403. Promover acuerdos para la rectificación del Límite Municipal Convencional del Municipio de Mérida, con respecto a los límites de los Municipios de Kanasín, Umán, Conkal, Umán y Progreso.
- GES-0404. Integrar órganos auxiliares de participación ciudadana para el seguimiento y evaluación de la Política Urbana en materia metropolitana y de conurbaciones.

ESTRATEGIA. Establecer el marco normativo, operativo y administrativo innovador en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

ACCIONES:

- GES-0502. Impulsar la adecuación, actualización, congruencia y coherencia del marco normativo actual al Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano planteado en el PMDUM.
- GES-0503. Establecer un régimen sancionatorio y de nulidades, aplicables a los infractores de las disposiciones establecidas en los instrumentos normativos de Planeación Urbana.
- GES-0504. Reestructurar e impulsar órganos auxiliares de consulta, opinión, deliberación y evaluación, relacionadas al desarrollo urbano y la vivienda, con alta participación ciudadana y conformación plural.
- GES-0505. Impulsar la innovación operativa, administrativa y tecnológica, que permitan avances en la gestión municipal del desarrollo urbano.
- GES-0506. Evaluar y vigilar continuamente los avances y cumplimiento de la Política Urbana propuesta en este Programa.



# 3

## ANEXOS

- ANEXO E-01: Zonas Primarias
- ANEXO E-02: Zonificación Primaria
- ANEXO E-03: Prioridades de Crecimiento
- ANEXO E-04: Sistema de Conectividad y Movilidad
- ANEXO E-05: Sistema de Centros de Población
- ANEXO E-06: Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial
- ANEXO E-07: Jerarquía Vial para la Gestión de Usos del Suelo
- ANEXO E-08: Estrategias del Patrimonio Cultural
- ANEXO E-09: Políticas
- ANEXO E-10: Estrategia Síntesis
- ANEXO E-11: Requerimiento de suelo urbano al 2040 y capacidad poblacional de las Reservas de Crecimiento
- ANEXO E-12: Requerimiento de equipamiento urbano al 2040