

ADECUACIONES AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MORELIA 2010



ADECUACIONES AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN DE MORELIA 2010

La revisión del PDUCPM 2010 no presupuso la modificación, cancelación o actualización total del instrumento. Se plantearon únicamente los objetivos de simplificar la operación del desarrollo urbano, corrigiendo errores e inconsistencias y alcanzando un mayor grado de precisión en la estrategia y la normatividad del Programa.

Dentro de este contexto, se presentan adecuaciones a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo, así como modificaciones a la normatividad del programa tendientes a la simplificación de trámites y a la intensificación del uso del suelo. Asimismo, se adecuaron los usos genéricos y específicos, sus modalidades de alto y bajo impacto con el propósito de hacer más operativa la regulación de uso del suelo. Por otra parte, se hicieron las precisiones correspondientes a los niveles máximos permitidos de construcción para regular los parámetros máximos de ocupación y utilización del uso del suelo.

Las políticas de desarrollo urbano en función del ordenamiento ecológico, del desarrollo económico y del desarrollo social, así como del ordenamiento territorial y la estrategia de densificación del Centro de Población se mantienen en los mismos términos.

En el mismo sentido, la Zonificación Primaria y la Zonificación Secundaria no cambian en lo general, sin embargo, se adjunta a estas adecuaciones el plano No. E-02 que sustituye al del Programa 2010, ya que adiciona las determinaciones correspondientes a las Zonas de Restauración y Protección Ambiental, así como algunas adecuaciones derivadas de las determinaciones de los Planes Parciales, aprobados recientemente por el H. Ayuntamiento de Morelia; por lo que únicamente se hace hincapié en la parte de la normatividad aplicable para la regulación del uso del suelo del Centro de Población.

3. NIVEL ESTRATÉGICO

3.1 Políticas de desarrollo urbano

Las políticas de gestión del desarrollo urbano son las políticas y objetivos rectores para el ordenamiento territorial del Centro de Población que se derivan de las problemáticas y condicionantes para cada zona de la ciudad y que deben ser principios rectores al momento de elaborar los instrumentos de planeación.

Según el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo¹, el desarrollo urbano deberá ajustarse a diferentes políticas que conlleven a la ordenación y regulación de los centros de población; las cuales serán:

Crecimiento: es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población, mediante la determinación de reservas urbanas. Para el caso de la presente actualización del PDUCPM, se considera esta política de crecimiento para:

- La determinación de las áreas de expansión futura que se integren a la reserva del Centro de Población.
- La determinación de las etapas de crecimiento, en que se incorporarán a aprovechamientos urbanos, las áreas y predios incluidos en la reserva.
- La formulación de los programas parciales a través de los cuales se incorporen porciones de la reserva a la expansión urbana y se regule su crecimiento.
- El ejercicio del derecho de preferencia para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva para el crecimiento urbano.
- La definición de la infraestructura de las zonas de crecimiento.

Mejoramiento: es la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de incipiente desarrollo o deterioradas, física o funcionalmente; en la actualización del PDUCPM se pretende que esto se logre, mediante:

¹Arts. 140, 141 y 142.

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Morelia en sesión de Cabildo de fecha 18 de julio de 2012 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 01 de agosto del 2012

- El mejoramiento y preservación de la calidad ambiental.
- El reordenamiento, renovación, regeneración, restauración o densificación de áreas urbanas deterioradas.
- La dotación de servicios, equipamiento o infraestructura urbana, en áreas carentes de ellos o la rehabilitación de los existentes.
- La regularización de los asentamientos humanos, con la dotación de servicios y satisfactores básicos que los integren a la estructura urbana.
- La accesibilidad para personas con discapacidades.
- La prevención y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Conservación: es la acción tendiente a conservar el equilibrio ecológico, la calidad ambiental y la sustentabilidad; el buen estado de las obras materiales, de infraestructura, equipamiento y servicios; el buen estado de los edificios, monumentos, plazas públicas, parques en general y todo aquello que corresponda al patrimonio cultural y la eliminación de riesgos urbanos.

Para cumplir con esta política, el PDUCPM plantea las siguientes acciones:

- Las áreas que por sus características naturales cuenten con elementos que condicionen el equilibrio ecológico y la calidad ambiental de una zona y aquellas que estén protegidas por la legislación federal, estatal o municipal.
- Las dedicadas a actividades agropecuarias, forestales o mineras.
- Zonas de valor paisajístico y de imagen urbana.
- Zonas afectadas por fallas geológicas o fracturas que constituyan peligros permanentes o eventuales a los asentamientos humanos.
- Las que se consideren patrimonio cultural del Centro de Población.

Sin embargo, no basta con estas políticas para ordenar el territorio del Centro de Población de Morelia, por lo que, se recurre a complementar éste según la problemática particular de la ciudad de Morelia y esta estrategia territorial, con ello, también se considerarán las siguientes políticas:

Reordenamiento: es la acción tendiente a concertar los instrumentos, mecanismos, acciones, obras de infraestructura de cabecera, obras de urbanización e introducción de servicios públicos, entre los sectores público, privado y social, en aquellas áreas urbanizadas, o en proceso de urbanización, que presenten alguna problemática particular, según los instrumentos derivados que se elaboren.

Densificación: es la acción tendiente a ocupar los vacíos intraurbanos del Centro de Población, a través del establecimiento de una normatividad que permita la mejor eficiencia de los servicios públicos y la infraestructura actual.

Planeación estratégica urbana: es el proceso para constituir la toma de decisiones en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, tendiente a la identificación de problemáticas y la solución de las mismas a través de estrategias e implementación de instrumentos de gestión del desarrollo urbano; bajo la cual se deben elaborar y diseñar los instrumentos derivados para el estudio a detalle de cada zona de la ciudad.

Planeación participativa: es el proceso de planeación que incluye la participación sistemática de los sectores privado, académico y social con el sector público y no solamente como una consulta pública cuando se encuentren terminados los Programas correspondientes.

3.2 Estrategias urbanas

A continuación se presentan las estrategias urbanas que se proponen para resolver la problemática del Centro de Población de Morelia, mismas que se deben abordar a través de Programas Operativos con los instrumentos que también se proponen en el capítulo 5 “Nivel Instrumental”. Estos programas constituyen un modelo de gestión del desarrollo urbano, que debe promover el H. Ayuntamiento mediante un Área de proyectos estratégicos, debido a que las áreas operativas, tanto de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente (SDUMA) o el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia (IMDUM), tienen actualmente funciones operativas que absorben completamente toda su estructura y recursos humanos y materiales. Estos programas representan los aspectos estratégicos a resolver en el mediano y largo plazos, con la ejecución de acciones de corto plazo.

Estrategia urbana en función del ordenamiento ecológico

El Programa pretende establecer las condiciones para la creación de una zona de protección ecológica cuyos efectos trasciendan al ámbito de la ciudad, tanto en sus aportaciones al medio natural y urbano como en el manejo de la misma.

También establece la promoción de reservas ecológicas de continuidad intraurbana que lleguen a consolidarse como parques y/o bosques urbanos, corredores verdes, ríos urbanos o zonas de preservación de la agricultura, en los casos que existan zonas con alto potencial agrícola; con ello, paralelamente se limitará la generación de asentamientos irregulares o proyectos urbanos formales en sus cotas altas y se conservará la tierra no apta para el desarrollo urbano.

Otro punto es la aplicación en los asentamientos irregulares ubicados en áreas aptas para la regularización, de las áreas verdes mínimas establecidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán. Esta acción deberá desarrollarse en paralelo con las acciones en materia de reordenamiento, mejoramiento y consolidación de la estructura urbana.

Estrategia urbana en función del desarrollo económico

Reserva territorial

Se reconoce que para desalentar la especulación y acumulación de suelo, es necesario garantizar la oferta necesaria a precios asequibles, además de proveer infraestructura e impulsar los instrumentos que estimulen la edificación temprana, castigando de manera impositiva la especulación privada y social en áreas programadas como urbanas. La constitución de reservas territoriales para proyectos integrales en la ciudad de Morelia representa la oportunidad para que, a través de la intervención inicial del gobierno estatal, se aplique parte de la plusvalía que se genera por el aprovechamiento del suelo hacia usos más rentables, en beneficio de los sectores de la población más desfavorecida.

Reordenamiento y consolidación de la estructura urbana

La conformación actual del tejido urbano en las áreas de crecimiento del Centro de Población de Morelia se ha dado en su mayoría en tierras de propiedad ejidal en franca especulación, que junto con el emplazamiento segregado de asentamientos irregulares y áreas urbanas no totalmente integradas y desarticuladas con respecto a la ciudad conllevan a plantear una estrategia en dos sentidos: uno hacia el reordenamiento integral y otro hacia el mejoramiento y/o consolidación de la estructura urbana en términos funcionales tomando en cuenta sus vocaciones urbanas y económicas adquiridas.

El reordenamiento, mejoramiento y/o consolidación pretende ir más allá de una regularización que resulte en escrituras y pago de impuesto predial. Se busca la rehabilitación integral de las diferentes zonas del Centro de Población, lo que permitiría la estructuración de vialidades primarias y regionales, así como la dotación de satisfactores básicos, equipamientos e infraestructuras, así como áreas verdes de acuerdo con el Código de Desarrollo Urbano.

Los principios de actuación en el proceso de reordenamiento urbano se pueden instrumentar ya que actualmente si bien la participación es incipiente, se percibe voluntad tanto de las autoridades de los tres niveles de gobierno como del resto de los agentes sociales y del interés por las inversiones ante la demanda de suelo urbano y la oferta del suelo sin ocupar.

Fortalecimiento de la estructura vial

La implementación de esta estrategia pretende ser parte de los elementos de reconducción para el desarrollo urbano y el crecimiento ordenado del Centro de Población. Para ello, es necesario conformar una estructura vial que conecte y articule a la ciudad. Esta estrategia está relacionada con el de reordenamiento, mejoramiento y/o consolidación de la estructura urbana, cuyos resultados parciales es posible obtenerlos de manera paralela.

De manera adicional, con la identificación y rescate de los derechos de vía y en específico aquellos invadidos por asentamientos irregulares, se contará con una base factible a considerar para la conformación de la estructura vial. Los derechos de vía son parte de los elementos de la estrategia de fortalecimiento de la estructura vial, en virtud de su potencial de aprovechamiento. En general, son todas aquellas zonas donde se puede demostrar y ganar un derecho a través de una servidumbre de paso. Son derechos de vía los siguientes:

- Cauces de ríos, arroyos y barrancas (CONAGUA).
- Líneas de alta tensión (CFE).
- Líneas de gasoductos de PEMEX.
- Carreteras, incluyendo las áreas para la ampliación de las mismas (SCT) y (SCOP).
- Derechos de paso entre parcelas (reglamento de la Ley Agraria).

Finalmente, se requiere instrumentar la adquisición de derechos de vía de futuras vialidades que permitan tener certeza jurídica sobre los terrenos destinados a futuras vialidades primarias y secundarias.

Estrategia urbana en función del desarrollo social

El mejoramiento y/o reciclamiento urbano tienen como objetivo la renovación y/o recuperación de áreas deterioradas física o funcionalmente, teniendo como ámbito de aplicación cada subzona de la ciudad, identificada a través de un diagnóstico de características similares en una zona homogénea.

La precisión de las densidades habitacionales en áreas con densidad preexistente permitirá prever la correspondencia idónea entre la oferta de infraestructura y equipamiento con los requerimientos de estos satisfactores en las distintas áreas de una ciudad.

La estrategia de mejoramiento y/o reciclamiento pretende la implementación de acciones que consoliden y/o recuperen de forma integral las áreas urbanas al interior del Centro de Población.

3.3 Estrategia territorial

Las tendencias territoriales del crecimiento del Centro de Población de Morelia son de manera predominante hacia el poniente y al oriente; con menor impulso hacia el sur, limitado por las condiciones topográficas de La Loma de Santa María; al norte y poniente estará definido por los límites administrativos de los municipios de Tarímbaro y Charo², no obstante que las tendencias también repuntan en el crecimiento de la metrópoli y; al norponiente, el crecimiento lo limita la topografía del cerro de Quinceo. Preocupa, además, el crecimiento y presión sobre las cuencas de los Ríos Chiquito y Grande al sur de la ciudad y al poniente sobre las cuencas del Manantial de la Mintzita y la Presa de Cointzio.

Las presiones de crecimiento se derivan de la especulación y los comprensibles -pero no siempre procedentes- derechos de los particulares por la obtención de una mejor renta en el uso y venta del suelo, por los cambios de usos agropecuarios y forestales a urbanos.

²Es imperante la integración de un plan de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para la zona conurbada de Morelia, al que se integren las estrategias e instrumentos de gestión que considera esta estrategia territorial.

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Morelia en sesión de Cabildo de fecha 18 de julio de 2012 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 01 de agosto del 2012

Una estrategia territorial integral para Morelia debe reconocer las realidades, presiones y fenómenos especulativos como un problema, de forma tal que se logren conservar las zonas que la ciudad requiere para alcanzar las demandas ciudadanas al respecto, sobre todo para garantizar el suministro y abasto del agua potable, de una forma práctica y factible de llevarse a cabo, en el consenso con los actores involucrados, y nunca sobre los intereses de ciudad. La estrategia integra los instrumentos que permiten el ordenamiento territorial para las zonas no urbanizables y las políticas de desarrollo urbano para el suelo urbano y urbanizable.

Es prioritario proteger las fuentes de abastecimiento de agua de la Ciudad, presentes en La Presa de Cointzio y en el Manantial de La Mintzita; esto solo es posible protegiendo las cuencas hidrológicas superficiales y subterráneas respectivas que las originan, no obstante la dificultad para precisar esta última. Para la primera, el PDUCPM 2004 identifica perfectamente bien las cuencas del Río Chiquito y del Río Grande, que confluyen en los escurrimientos perennes correspondientes. Sin embargo, para fortalecer dicha protección como no urbanizables, en esta estrategia territorial se reduce el límite de aplicación de PDU, para que sea el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Morelia el instrumento que determine las políticas, programas, proyectos y acciones para su protección, a través de un decreto de Área Natural Protegida (ANP).

En lo que toca al manantial de La Mintzita, este Programa incorpora la propuesta para el decreto de ampliación del ANP, ahora bajo la figura de Zona de Restauración y Protección Ambiental, para la protección del afloramiento de agua, polígono que se justificó ampliar bajo los siguientes estudios:

1. Estudio de efectos de la urbanización en la zona poniente de Morelia sobre el Manantial de La Mintzita (CONURBA-SERINE, 2003), mismo que determina la cuenca directa de estudio en la que se crean diferentes escenarios de urbanización, que propone ampliar el ANP del manantial La Mintzita al tamaño de esta cuenca.
2. Diagnóstico y valoración de la Vulnerabilidad del Manantial La Mintzita, Estado de Michoacán; Servicio Geológico Mexicano, 2008. Proponía ampliar la zona del Área Natural Protegida del Manantial La Mintzita, incluyendo las zonas de amortiguamiento y el corredor formado por el Manantial La Mintzita y el Cerro del Águila.
3. El Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial de la Cuenca del Lago de Cuitzeo, SUMA, 2006. Determinó políticas de conservación, tanto para las zonas de la Cuenca Directa del manantial de La Mintzita, como para las zonas de amortiguamiento y el corredor del Cerro del Águila que proponían conservar mediante ANP los estudios anteriores de referencia.

Sin embargo, el PDUCPM 2004 determinaba el establecimiento de reservas urbanas y políticas de crecimiento, justamente en las faldas del cerro del Águila, donde los estudios de referencia proponían políticas de conservación. Por lo anterior, se contaron con elementos técnicos serios para que la estrategia territorial de Morelia del año 2010, urbana y ambiental, se modifique en torno a la protección del multicitado afloramiento de agua.

En lo que toca al norte y oriente del municipio de Morelia, en los límites con Tarímbaro y Charo, respectivamente, las tendencias de crecimiento apuntan a la inminente y marcada conurbación, que es un hecho ya en el primero de ellos, en la zona conocida como Torreón Nuevo; por lo que también se propone que se promueva la planeación de infraestructura de la zona, en lugar de establecer una “Zona de Borde”, como lo determinaba el PDUCPM 2004. A este respecto es importante la revisión y puesta en vigencia del Programa de Ordenamiento de la Zona Metropolitana de Morelia y su alineamiento con los Programas Municipales correspondientes.

Con respecto al mercado de suelo urbano, son numerosos los baldíos intraurbanos y las reservas de crecimiento que establece el ordenamiento urbano vigente, por lo que se debe impulsar un Programa de Densificación Urbana, y evitar el crecimiento de la ciudad hacia el sur y el poniente, a través del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial (OET) del Municipio de Morelia, y del decreto de Áreas Naturales Protegidas. Destaca la falta de vigilancia y aplicación del instrumento de planeación a través de la gestación de asentamientos irregulares por sobre todos los puntos cardinales de la Ciudad de Morelia, no obstante que no existan los usos del suelo que los permitan.

Una estrategia territorial integral para Morelia debe reconocer las realidades, presiones y fenómenos especulativos como un problema, de forma tal que se logren conservar las zonas que la ciudad requiere para alcanzar las demandas ciudadanas al respecto, sobre todo en sentido de garantizar el suministro y abasto del agua potable, de una forma práctica y factible de llevarse a cabo, en el consenso con los actores involucrados, y nunca sobre los intereses de ciudad. La estrategia debe integrar los instrumentos que permitan el ordenamiento territorial para las zonas no urbanizables y las políticas de desarrollo urbano para el suelo urbano y urbanizable.

La estrategia territorial considera los siguientes elementos:

1. La definición de zonas homogéneas de planeación para una efectiva gestión al interior del Centro de Población, debido a que el tamaño de la ciudad no permite el estudio ni la determinación de políticas públicas urbano ambientales al detalle que amerita la problemática. La delimitación de estas zonas resulta del análisis de ciertas variables territoriales básicas: subcuencas y unidades de

escurrimiento, tenencia de la tierra, vocaciones del suelo y otras características específicas de cada zona. Esta estrategia lleva a la complementación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano – PPDU- (Programas Derivados³) pendientes de formulación. La elaboración de éstos permitirá la determinación de políticas públicas urbanas y ambientales, y la interacción de instrumentos para su ejecución, según el modelo de gestión de ciudad referido en las estrategias urbanas. En lo territorial y los usos del suelo, los PPDU podrán modificar la estrategia territorial de este instrumento de planeación, siempre y cuando sus diagnósticos se soporten en análisis y modelos territoriales más profundos.

2. El reconocimiento de las potencialidades, vocaciones urbano-económicas y ambientales, riesgos y peligrosidades, en cada una de las zonas de la ciudad. Los estudios territoriales vigentes y disponibles para la ciudad sugieren, en un primer momento y a este nivel de estudio, los elementos y características de cada zona. En ellas, es posible establecer las condicionantes y restricciones que, en su caso, se deben considerar para la elaboración de los Programas Derivados (Ver tabla 3.1).

3. Las tendencias de crecimiento, la especulación, el fraccionamiento y la subdivisión irregular del suelo sobre todos los puntos cardinales de la ciudad, conllevan a una futura urbanización de la periferia, ante la falta de capacidad administrativa para hacer acto de autoridad. Asimismo, la sobrevaluación del suelo repercutirá en la urbanización futura, ante los altos precios que los particulares han pagado por ejidos enteros, parcelas agrícolas en desuso, predios rústicos y lotes irregulares, en la búsqueda de una rentabilidad y negocio. Por ello, se debe considerar en la estrategia, la posibilidad de que se desarrollen las periferias de la ciudad, y se desarrollen los mecanismos necesarios para que se mitiguen los impactos urbanos y ambientales, según la problemática de cada zona en particular y se articulen espacial y funcionalmente los nuevos asentamientos en formación a la estructura urbana consolidada del Centro de Población.

4. Condiciones de desarrollo en la estrategia territorial. Se consideran las siguientes figuras:

³ Artículo 62 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Morelia en sesión de Cabildo de fecha 18 de julio de 2012 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de fecha 01 de agosto del 2012

a) Coeficiente de Urbanización del Suelo (CUR)

Es el porcentaje del suelo que se puede urbanizar de un predio con respecto al tamaño total del mismo, en la transformación de suelo rústico a suelo urbano, antes de la incorporación de obras de infraestructura de cabecera, obras de urbanización y servicios públicos urbanos, como producto de las políticas y estrategias urbanas que se instrumentarán en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. El establecimiento del CUR tiene la finalidad de restringir la urbanización de un predio según el grado de impacto urbano o ambiental que generan los procesos de urbanización de un predio a una zona determinada. Este coeficiente podrá aumentar o disminuir en la elaboración, revisión o actualización de los Programas Parciales en la medida que se mitiguen los impactos con las obras de infraestructura correspondientes.

Para efectos de las autorizaciones de desarrollos habitacionales, el CUR representa el porcentaje máximo a urbanizar de la superficie total de un predio con respecto a su tamaño total concentrada preferentemente en una solo zona, según las características territoriales del predio; de esta forma permanecen sin alterar las coberturas vegetales y los usos del suelo actuales del predio o zona, en donde se aplicarán los usos, actividades y compatibilidad de las Zonas de Protección Especial de la zonificación secundaria.

La determinación de las zonas a urbanizar, dependerá de los resultados de la Manifestación de Impacto Ambiental, o de los estudios que contenga el presente ordenamiento, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, o los que tenga disponibles el Ayuntamiento, considerando no urbanizar las zonas que presentan mayor número de condicionantes territoriales, de acuerdo al siguiente orden:

- Áreas Naturales Protegidas (ANP) y cuerpos de agua
- Vegetación
- Susceptibilidad de inundaciones
- Susceptibilidad de deslizamiento de taludes
- Pendientes topográficas mayores al 15%
- Recarga de acuíferos

La autorización del proyecto de vialidad y lotificación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente de Morelia, indicará explícitamente que el porcentaje que no se urbaniza permanecerá como “No Urbanizable”, sin que implique que se considere como superficie de

donación, no obstante que una parte de ella sí podrá ser considerada y cuantificada como Área Verde. Asimismo, se entenderá que para efecto del cálculo de las donaciones según el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, se establecerán considerando que el área total corresponde al área que se urbaniza producto del CUR. Las donaciones deberán constituirse en el área urbanizable del polígono de referencia, según los criterios generales del Municipio de Morelia.

La instrumentación del coeficiente de urbanización conlleva a utilizar escalas mayores para el tamaño de los polígonos de gestión, de forma tal que mediante la planeación conjunta de proyectos se logren concertar las áreas no urbanizables, las vialidades y se acuerden las obras de infraestructura necesarias de común acuerdo entre los propietarios aledaños a los predios.

Para los casos de aplicación en donde a un predio le correspondan varios valores del CUR:

- a) Se obtendrá la superficie urbanizable del predio aplicando los valores del CUR de los polígonos involucrados.
- b) Se sumarán las áreas urbanizables resultantes.
- c) La sumatoria de ellos corresponderá a la superficie total urbanizable y a su vez el valor del CUR aplicable al polígono total del caso.

Para efectos del cálculo de las densidades habitacionales, se establecerán considerando el área total del predio antes de aplicar el CUR, con la finalidad de obtener una mayor intensificación del uso del suelo urbano.

b) Planes Maestros de infraestructura (PMI)

Implican la existencia de un nivel de planeación inferior a los Programas de desarrollo urbano (PDUs), con la planeación, los estudios, los anteproyectos y las obras de infraestructura que se necesitan para el desarrollo de una zona determinada de la ciudad y su correspondiente porcentaje de participación a cada predio como derechos de obras de infraestructura (DOI), sin el grado de detalle de proyecto ejecutivo. Una zona de la ciudad con mayores impactos urbanos y ambientales implica que los PMI consideren mayor cantidad de obras de infraestructura y por consiguiente, sean más costosos los DOI. El desarrollo de una zona estaría condicionado por el acuerdo y disposición de los propietarios y desarrolladores para la introducción de obras y el correspondiente pago por DOI, con los gobiernos, en diferentes horizontes de planeación, conviniendo la aportación de cada uno de ellos y la forma de financiarlas.

Un PMI contendrá, entre otras, las siguientes obras de infraestructura:

- Vialidades: accesos, vialidades regionales y primarias, pasos a desnivel.
- Agua potable: pozos de extracción, líneas de conducción, tanques de regulación, cárcamos de bombeo, plantas potabilizadoras.
- Drenaje sanitario: plantas de tratamiento de aguas residuales, colectores.
- Drenaje pluvial: drenes, colectores, drenajes profundos.
- Electrificación: subestaciones eléctricas, alimentadores, líneas de alta tensión.
- Otras: las que sean necesarias, según la zona de la ciudad.

El desarrollo de esta zona estaría condicionado por el acuerdo y disposición de los propietarios y desarrolladores para la introducción de las obras y el correspondiente pago por DOI, con los gobiernos, en diferentes esferas de planeación, la aportación de cada uno de ellos y la forma de financiarlas.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano determinarán las áreas de aplicación y la necesidad de elaboración de los Planes Maestros de Infraestructura, mismos que sentarán las bases para el reparto de cargas y beneficios del desarrollo urbano, principio rector del ordenamiento territorial.

Abasto de agua potable. Implica que se garantice el abasto de agua a través de la adquisición de derechos de agua nacionales y el suministro de las fuentes de abastecimiento.

5. Otros instrumentos de planeación. Son los instrumentos de planeación que se derivan de las leyes en la materia, con los que se estudiará a detalle cada zona de la ciudad y que deben considerarse en la elaboración y formulación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano:

Programas de Ordenamiento Ecológico Territorial

Áreas Naturales Protegidas y/o Zona de Restauración y Protección Ambiental

3.4 Estrategia de densificación habitacional

Como Política Pública Nacional, se impulsa la necesidad de densificación habitacional, con la finalidad de optimizar el aprovechamiento del suelo, de la infraestructura y de los servicios públicos municipales, intensificando el uso del suelo urbanizado, para evitar el deterioro y sustitución de

zonas habitacionales, promoviendo la inversión de particulares y desarrolladores inmobiliarios, en la obtención de una mejor renta del suelo urbanizado y mejoras para la colectividad de la ciudad.

Una de las principales limitantes para instrumentar un Programa de Densificación de la ciudad es la disponibilidad de servicios y cobertura de la red de agua potable y drenaje sanitario; específicamente, el abasto de agua potable constituye la principal limitante. Para Morelia, la densificación de la ciudad interior, se podría llevar a cabo en las zonas donde existen menores déficits de suministro de agua potable, esto es al interior del periférico y en las zonas sur y poniente de la ciudad, en donde se localizan las fuentes de abastecimiento distintas a los pozos profundos, como son: la Presa de Cointzio, su planta potabilizadora y el Manantial de La Mintzita (OOAPAS, 2009).

Con esta estrategia se buscan los siguientes objetivos:

- a. Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos para lograr una mejor eficiencia en el uso de los servicios públicos municipales, la infraestructura y equipamiento instalado.
- b. Mitigar los procesos de expansión en las zonas periféricas y más alejadas de la ciudad, favoreciendo la movilidad y calidad de vida de sus habitantes.

Ante la controversia respecto a la capacidad de las vialidades actuales para soportar una mayor densidad habitacional, se presupone que se agudiza aún más la condición actual con la expansión horizontal sobre la periferia que con la densificación, puesto que aumentan las necesidades de movilidad y la intensidad en el uso de las vialidades con mayores distancias y tiempos de los recorridos.

Para el caso de Morelia, el Programa de Densificación deberá estar soportado en las siguientes bases, requisitos y normatividad urbana:

1. Casos de aplicación para incremento a la densidad habitacional

Se podrá incrementar la densidad habitacional de un predio por encima de la densidad preexistente que señala el Plano E-02 Zonificación Secundaria, a través de las siguientes acciones en las zonas urbanas actuales:

- a. Edificación de un inmueble en régimen de condominio o particular en un lote o predio, o sobre la fusión de varios lotes, en los que se podrá demoler o modificar la edificación existente, a efecto de lograr un proyecto arquitectónico funcional y acorde al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente.
- b. Remodelación de las edificaciones unifamiliares o condominales actuales, a efecto de que se puedan constituir regímenes de propiedad en condominio o particular, con más de una vivienda u otro uso (Comercio y servicios).
- c. En las zonas urbanizables que cuenten con proyectos planeados para las densidades habitacionales objetivo.

En cualquier caso, deberán cumplirse todas y cada una de las normas que establece el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente, el Sistema de Transferencia de Potencial de desarrollo Urbano, los demás instrumentos complementarios y de acuerdo con las condiciones siguientes:

2. Ámbito de aplicación

En una primera etapa, el Programa de Densificación se aplicará en cualquier inmueble al interior del circuito del Periférico Paseo de la República y en las colonias o fraccionamientos del sur y poniente de la ciudad, siempre y cuando sean:

- a. Lotes de las manzanas que tengan una intensidad de ocupación del suelo mayor al 70%, señaladas como dentro del polígono Sujetas de Densificación Habitacional en el plano E-04 del presente documento, y

Fuera del polígono de referencia:

- b. Sean manzanas completas o secciones de la misma con ocupación cero, en donde se contemple la elaboración de un proyecto específico, sujeto a la normatividad y al visto bueno de las autoridades correspondientes, o
- c. Sean lotes mayores de 3000 m², en los que se pueda elaborar un proyecto planeado de densificación, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- d. En los predios sobre los Corredores Urbanos del Plano de Zonificación Secundaria E-02.
- e. En zonas urbanizables planeados para las densidades habitacionales objetivo.

Además, se deben presentar todas las siguientes condiciones:

- a. No sean lotes ya edificados producto de fraccionamientos y conjuntos habitacionales contruidos en serie a través de los financiamientos institucionales.
- b. En el caso de inmuebles o fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio, se requerirá la aprobación explícita y tácita de la asamblea de condóminos.
- c. No se ubiquen dentro del perímetro del Centro Histórico, donde aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Posteriormente y según los resultados que resulten de la primera etapa, se podrá modificar el polígono de densificación habitacional (Plano E-04) y los criterios de Densificación, o aplicarse a otras zonas de la ciudad, con sus condicionantes correspondientes. En cualquier caso, la SDUMA determinará lo conducente con los estudios que sean necesarios. Etapas posteriores deben contemplar el análisis de cobertura de la infraestructura actual existente, así como de mitigación de impactos urbanos y viales.

3. Factibilidad de servicios

El Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de Morelia (OOAPAS) deberá verificar la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario, derivada de la cual, en caso de ser positiva, se indicará el pago de derechos correspondientes y las obras que, en su caso, aplicarán para hacer efectiva la factibilidad de referencia. La Comisión Federal de Electricidad (CFE), por su parte, deberá proporcionar la factibilidad correspondiente.

4. Cajones de estacionamiento

Se deberán cumplir los requisitos de estacionamiento, indispensables para la eficiencia y operación urbana, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente.

5. Restricciones de construcción

Las restricciones frontales, laterales o posteriores, necesarias que se muestran en la Tabla correspondiente, así como las restricciones en relación a las alturas que aplican tanto para zonas de densificación como para el resto de la ciudad.

6. Pago de derechos por incremento a la densidad habitacional

El incremento a la densidad habitacional, además de ser un instrumento que favorece la ocupación de la ciudad interior, incrementa la plusvalía de un inmueble, favoreciendo la posibilidad de usufructuar de una mejor forma el recurso suelo. Dentro del Programa de Densificación, el Ayuntamiento instrumentará en su Ley de Ingresos el pago de derechos correspondiente, que se podrá cobrar por la diferencia del número de viviendas adicionales a las determinadas en la zona correspondiente del Plano de Zonificación Secundaria (Plano E-02), contra el número de viviendas que resulte de la aplicación del Programa de Densificación Habitacional; los recursos obtenidos de la aplicación de este Programa se podrán aplicar a un determinado fin, lo que representa una recuperación de plusvalías que favorece los intereses de la colectividad.

Como Política Pública Nacional se impulsa la necesidad de densificación habitacional, con la finalidad de optimizar el aprovechamiento del suelo, de la infraestructura y de los servicios públicos municipales, intensificando el uso del suelo urbanizado, para evitar el deterioro y sustitución de zonas habitacionales, promoviendo la inversión de particulares y desarrolladores inmobiliarios, en la obtención de una mejor renta del suelo urbanizado y mejoras para la colectividad de la ciudad.

Una de las principales limitantes para instrumentar un Programa de Densificación de la ciudad es la disponibilidad de servicios y cobertura de la red de agua potable y drenaje sanitario; específicamente, el abasto de agua potable constituye la principal limitante. Para Morelia, la densificación de la ciudad interior se podría llevar a cabo en las zonas donde existen menores déficits de suministro de agua potable, esto es al interior del Periférico y en las zonas sur y poniente de la ciudad, en donde se localizan las fuentes de abastecimiento distintas a los pozos profundos, como son: la Presa de Cointzio, su planta potabilizadora y el Manantial de La Mintzita (OOAPAS, 2009).

Con esta estrategia se buscan los siguientes objetivos:

- a. Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos para lograr una mejor eficiencia en el uso de los servicios públicos municipales, la infraestructura y el equipamiento instalado.
- b. Mitigar los procesos de expansión en las zonas periféricas y más alejadas de la ciudad, favoreciendo la movilidad y calidad de vida de sus habitantes.

Ante la controversia respecto a la capacidad de las vialidades actuales para soportar una mayor densidad habitacional, se presupone que se agudiza aún más la condición actual con la expansión

horizontal sobre la periferia que con la densificación, puesto que aumentan las necesidades de movilidad y la intensidad en el uso de las vialidades con mayores distancias y tiempos de los recorridos.

Para el caso de Morelia, el Programa de Densificación deberá estar soportado en las siguientes bases, requisitos y normatividad urbana:

7. Casos de aplicación para incremento a la densidad habitacional

Se podrá incrementar la densidad habitacional de un predio por encima de la densidad preexistente que señala el plano E-02 Zonificación Secundaria, a través de las siguientes acciones en las zonas urbanas actuales:

- a. Edificación de un inmueble en régimen de condominio o particular en un lote o predio, o sobre la fusión de varios lotes, en los que se podrá demoler o modificar la edificación existente, a efecto de lograr un proyecto arquitectónico funcional y acorde al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente.
- b. Remodelación de las edificaciones unifamiliares o condominales actuales, a efecto de que se puedan constituir regímenes de propiedad en condominio o particular, con más de una vivienda u otro uso (comercio y servicios).
- c. En las zonas urbanizables que cuenten con proyectos planeados para las densidades habitacionales objetivo.

En cualquier caso, deberán cumplirse todas y cada una de las normas que establece el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente, el Sistema de Transferencia de Potencial de desarrollo urbano, los demás instrumentos complementarios y de acuerdo con las condiciones siguientes:

8. Ámbito de aplicación

En una primera etapa, el Programa de Densificación se aplicará en cualquier inmueble al interior del circuito del Periférico Paseo de la República y en las colonias o fraccionamientos del sur y poniente de la ciudad, siempre y cuando sean:

- a. Lotes de las manzanas que tengan una intensidad de ocupación del suelo mayor al 70%, señaladas dentro del polígono de referencia bajo la categoría: Sujetas de densificación habitacional en el plano E-04 del presente documento, y

Fuera del polígono de referencia:

- b. Sean manzanas completas o secciones de las mismas con ocupación cero, en donde se contemple la elaboración de un proyecto específico, sujeto a la normatividad y al visto bueno de las autoridades correspondientes, o
- c. Sean lotes mayores de 3000 m², en los que se pueda elaborar un proyecto planeado de densificación, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- d. En los predios sobre los Corredores Urbanos del plano de Zonificación Secundaria E-02.
- e. En zonas urbanizables planeados para las densidades habitacionales objetivo.

Además, se deben presentar todas las siguientes condiciones:

- a. No sean lotes ya edificados producto de fraccionamientos y conjuntos habitacionales construidos en serie a través de los financiamientos institucionales.
- b. En el caso de inmuebles o fraccionamientos bajo el régimen de propiedad en condominio se requerirá la aprobación explícita y tácita de la asamblea de condóminos.
- c. No se ubiquen dentro del perímetro del Centro Histórico, donde aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Posteriormente y según los resultados que resulten de la primera etapa, se podrá modificar el polígono de densificación habitacional (plano E-04) y los criterios de densificación, o aplicarse a otras zonas de la ciudad, con sus condicionantes correspondientes. En cualquier caso, la SDUMA determinará lo conducente con los estudios que sean necesarios. Las etapas posteriores deben contemplar el análisis de cobertura de la infraestructura actual existente, así como de mitigación de impactos urbanos y viales.

9. Factibilidad de servicios

El Organismo Operador de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario de Morelia (OOAPAS) deberá verificar la factibilidad de servicios de agua potable y drenaje sanitario, derivada de la cual, en caso de ser positiva, se indicará el pago de derechos correspondientes y las obras que, en su caso,

aplicarán para hacer efectiva la factibilidad de referencia. La Comisión Federal de Electricidad (CFE), por su parte, deberá proporcionar la factibilidad correspondiente.

10. Cajones de estacionamiento

Se deberán cumplir los requisitos de estacionamiento, indispensables para la eficiencia y operación urbana, según el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia vigente.

11. Restricciones de construcción

Las restricciones frontales, laterales o posteriores, necesarias que se muestran en la Tabla correspondiente, así como las restricciones en relación a las alturas que aplican tanto para zonas de densificación como para el resto de la ciudad.

12. Pago de derechos por incremento a la densidad habitacional

El incremento a la densidad habitacional, además de ser un instrumento que favorece la ocupación de la ciudad interior, incrementa la plusvalía de un inmueble, favoreciendo la posibilidad de usufructuar de una mejor forma el recurso suelo. Dentro del Programa de Densificación, el Ayuntamiento instrumentará en su Ley de Ingresos el pago de derechos correspondiente, que se podrá cobrar por la diferencia del número de viviendas adicionales a las determinadas en la zona correspondiente del Plano de Zonificación Secundaria (plano E-02), contra el número de viviendas que resulte de la aplicación del Programa de Densificación Habitacional; los recursos obtenidos de la aplicación de este Programa se podrán aplicar a un determinado fin que favorezca los intereses de la colectividad.

3.5 Modificaciones parciales al Programa de Desarrollo Urbano

De acuerdo con lo establecido en los antecedentes de este documento, la revisión del PDUCPM, 2004 no presupuso la modificación, cancelación o actualización total del instrumento. Se plantearon los objetivos de simplificar la operación del desarrollo urbano, corrigiendo errores e inconsistencias, y alcanzando un mayor grado de precisión en el diagnóstico y la normatividad del Programa.

Dentro de este contexto, se presentan adecuaciones a la tabla de compatibilidad de uso del suelo, determinada en el Programa 2010; así como modificaciones a la normatividad del programa tendientes a la simplificación de trámites y a la intensificación del uso del suelo. Asimismo, se analizaron casos específicos de cambios de usos del suelo y la gestión para su trámite.

De acuerdo con el artículo 93 del CDUEMO, los programas básicos de competencia municipal, solo podrán ser modificados total o parcialmente, dentro de un plazo no mayor de seis meses a partir del inicio de cada administración municipal.

Adicionalmente el Código señala en su Artículo 109 que los programas de desarrollo urbano, solo podrán ser modificados fuera de los plazos establecidos por el Código, cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal mediante un estudio técnico justificativo. Estos proyectos deberán observar los siguientes aspectos:

- Se produzca un beneficio social y económico al estado.
- No se pretendan realizar cambios de uso del suelo, sobre terrenos considerados como de alta producción agrícola, forestales, pecuarios, de recarga de mantos freáticos.
- No se dañen zonas de monumentos históricos o arqueológicos, de patrimonio cultural o natural.
- No se encuentren en zonas de riesgo o vulnerabilidad.
- Se integre una manifestación de impacto ambiental, en la modalidad que corresponda de conformidad con la normatividad.
- Se elabore un programa parcial de desarrollo urbano, en los términos y alcances determinados por el CDUEMO.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano (SDUMA) podrá solicitar información o estudios complementarios dependiendo del aprovechamiento urbano pretendido.

Se entiende por cambio de uso o destino del suelo, el recurso que tiene el propietario para solicitar cambiar el uso del suelo vigente en su predio, por otro uso o destino igualmente permitido, como compatible o condicionado, en el área o zona del uso predominante dentro de la que se ubica, sin la seguridad de que resulte positiva su solicitud, según los análisis territoriales urbanos y ambientales que correspondan. En consecuencia ningún cambio de uso o destino del suelo es procedente, si resulta incompatible con el uso predominante del área o zona en que se ubica, conforme lo establecido en la “Tabla de compatibilidad de uso del suelo”.

En ningún caso, los cambios de uso o destino del suelo representan un recurso de modificación o cancelación del ordenamiento establecido. Cuando sea este el caso, deberá de procederse invariablemente, conforme lo establecido para las modificaciones y cancelaciones del ordenamiento de los programas de desarrollo urbano, contenidas en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

En todo caso, la formulación y elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en donde se localicen los predios que soliciten el cambio de uso del suelo (ver Tabla 3.1 y mapa correspondiente del anexo gráfico) será responsabilidad del H. Ayuntamiento de Morelia, a través del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia (IMDUM), a cuenta y cargo de los particulares que soliciten la evaluación del o de los predios que motivan la revisión de los cambios de uso del suelo, según el arancel que determinela Ley Municipal de Ingresos, a propuesta del mencionado Instituto, sin que exista compromiso alguno que este último resuelva positivamente, sino que estará sujeta a las determinaciones, condicionantes y conclusiones producto del estudio de referencia.

3.5.1 Actualización de la normatividad urbana del Programa

La normatividad urbana determinada en el presente Programa obedece al cumplimiento de los objetivos y estrategias del mismo, a efecto de lograr una congruencia operativa. Para ello, se introdujeron un conjunto de normas y criterios innovadores de aplicación general, con la finalidad de que sean puestos en la práctica en el momento de la entrada en vigor las presentes adecuaciones al Programa. Así pues, su aplicación por parte dela Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, a solicitud delos particulares y de forma específica en cada predio de la Ciudad puede traer consigo los siguientes casos en el uso de la normatividad del Programa, por citar algunos de manera enunciativa y no limitativa:

1. La identificación de errores, omisiones o inconsistencias
2. La falta de claridad en la aplicación de las normas, ocasionando interpretaciones diferentes
3. La identificación de aspectos de conflicto entre las mismas normas del Programa, o con la normatividad de otros ordenamientos jurídicos (leyes) o planes de jerarquía superior
4. El reconocimiento de normas que no contribuyen parcial o totalmente a la estrategia y objetivos del Programa

5. La indefinición de ciertos límites territoriales en la aplicación de la Zonificación Secundaria, ocasionada por la escala del Programa (1:50,000) con la escala de levantamiento topográfico de los proyectos ejecutivos urbanos.

Por ello, se propone la posibilidad de modificar parcialmente la normatividad del Programa según se presenten los casos anteriores, de acuerdo a las siguientes formalidades de gestión y previo un análisis riguroso de cada caso con la filosofía de que los productos modificados resultantes serán de aplicación general para todo el Centro de Población, y siempre y cuando no se contravenga la estrategia y fines del Programa:

Circulares técnicas aclaratorias

Se emitirán Circulares Técnicas Aclaratorias por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente dirigidas al personal de la misma, cuando resulten específicas por la interpretación de un tema en particular. El conjunto de circulares constituirá una bitácora y control de cambios para una futura actualización parcial o total del Programa o de los capítulos de normatividad.

Actualización parcial o total de la normatividad

La actualización parcial o total de alguno o varios capítulos del Programa, incluyendo la Tabla de compatibilidad de uso del suelo, se llevará a cabo a través de un dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Cabildo relacionadas con la planeación territorial y su aprobación del H. Ayuntamiento mediante sesión de Cabildo. En este caso, se recomienda la modificación de capítulos o secciones completas del Programa, que sustituyan los mismos del presente Programa.

3.5.2 Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Los programas parciales de desarrollo urbano contendrán:

- Los fines u objetivos del Programa de Centro de Población que se pretenda cumplir o atender.
- La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano.
- Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el Programa.
- Las características de las obras, equipos, instalaciones y servicios que se propongan,

ejecuten, utilicen, modifiquen u organicen.

- Una memoria descriptiva y además, cuando se trate de obras, anteproyecto arquitectónico que considere los aspectos generales de las mismas.
- El costo (previsible) de los proyectos ejecutivos y las obras.
- El plazo para la ejecución del proyecto.
- Los estudios sobre la mejor utilización de los recursos humanos, materiales y técnicos disponibles en la zona o área para la realización de los proyectos.
- Los resultados previsibles que se obtendrán con la ejecución del proyecto en beneficio del área y de sus habitantes.
- Los estudios socioeconómicos, financieros y fiscales preliminares, cuando por las características de los proyectos se requieran.

De forma práctica, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano deben ser instrumentos que por tener un mayor grado de detalle que el PDUCPM pueden definir, precisar y modificar las determinaciones de este último, siempre y cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal (Art. 109 de CDUEMO).

Los Coeficientes de Urbanización del Suelo (CUR) para cada zona del Centro de Población representan el porcentaje objetivo que se busca urbanizar para promover la protección de las zonas que así lo requieran. Este coeficiente objetivo podrá aumentar o disminuir en el proceso de la elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, según la validación de objetivos y estudios técnicos que así lo soporten y justifiquen.

**Adecuaciones al Programa de Desarrollo
Urbano de Centro de Población de Morelia 2010**



Tabla 3. 1. Programas Parciales de Desarrollo Urbano y principales condicionantes para cada zona de la ciudad

No.	Nombre	Icono en la zona	Superficie		Principales problemáticas y condicionantes de planeación (2)							Políticas de gestión											Programación de acciones - Programas Parciales y ANPs				
			ha	%	Obras de infraestructura	Abasto de agua	Protección de cuencas	Inundación aguas abajo sobre la ciudad	Drenaje pluvial	Asentamientos irregulares	Gestación de asentamientos irregulares	Crecimiento	Mejoramiento	Reordenamiento urbano	Conservación	Densificación	Ordenamiento ecológico territorial	Áreas Naturales Protegidas (ANPs)	Revisión de límites municipales	Conservación de monumentos	Coeficiente de Urbanización del Suelo (CUR) objetivo máximo	Corto plazo 2009-2011			Mediano Plazo - 2015	Largo Plazo - 2030	
																						2009	2010	2011			
1	Zona Suoeste	Manantial Mintzita	6,325	15.5			X	X	X	X	X		X	X	X		X	X				0.20	X			X	X
2	Zona Poniente	Zona vivienda	7,543	18.5	X	X		X	X	X	X	X	X	X		X						1.00	X			X	X
3	Zona Oriente	Reserva Cuitzillo	6,592	16.2	X	X				X	X	X	X	X		X			X			1.00		X		X	X
4	Zona Sur	Altozano	14,284	35.1	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X					0.15	X			X	X
5	Zona Norte	Torreón Nuevo	2,070	5.1	X	X			X	X	X	X			X	X						1.00		X		X	X
6	Centro Histórico	Centro Histórico	490	1.2									X		X	X				X	na		X		X	X	
7	Sector Revolución (Noreste)		481	1.2					X				X		X						na			X	X	X	
8	Sector República (Noroeste)		1,050	2.6					X				X		X						na			X	X	X	
9	Sector Nueva España (Sureste)		522	1.3					X				X		X						na			X	X	X	
10	Sector Independencia (Suroeste)		1,352	3.3					X				X		X						na			X	X	X	
			40,710	100.0																							

Notas

- (1) Según lo determinen las leyes en la materia, vinculado an los objetivos y condicionantes que motivan la planeación
(2) El detalle se determinará en los instrumentos derivados o complementarios

na_ no aplica

3.6 Estructura urbana

Se considera estructura urbana a la interrelación entre las funciones urbanas, la sociedad y los espacios que ocupan. La estructura urbana se constituye por un número de elementos que distinguen la jerarquía y función que se combinan en diversas relaciones y expresiones espaciales. El Programa de Desarrollo Urbano define la organización espacial prevista para el Centro de Población de Morelia, en una perspectiva de largo plazo, tomando en consideración las características, modo de operar y la jerarquía de los elementos que la conforman.

La estructura urbana propuesta para el reordenamiento del área urbana actual y previsión del ordenamiento del crecimiento futuro, busca la redistribución de los beneficios del desarrollo urbano y el reconocimiento de la naturaleza y dinámica de la organización social y económica del Centro de Población.

Para lograr la eficiencia funcional de la estructura urbana se considera un modelo de sistemas jerarquizados de comercios, servicios e infraestructura, basado en los siguientes objetivos:

- Proteger y preservar las zonas habitacionales eminentemente residenciales.
- Impulsar el desarrollo de las zonas habitacionales mixtas, permitiendo la diversidad de usos compatibles y/o condicionados de comercio, servicios y equipamiento.
- Impulsar el desarrollo urbano y económico de las zonas consideradas habitacionales mixtas e industrial, permitiendo como compatibles y/o condicionados los usos de equipamiento, comercio, servicios y la industria.
- Impulsar un sistema de corredores comerciales y urbanos, correspondiente con las vialidades primarias y secundarias que permitan comercio, servicios y equipamiento de mayor intensidad de uso.
- Establecer como zonas de usos predominantes de comercio, servicios y equipamiento a nivel urbano los corredores urbanos, subcentros urbanos, centro urbano y centro metropolitano.

La estructura urbana generalmente está integrada por sectores, distritos, barrios, centros urbanos, subcentros urbanos y centro de barrio, sin embargo, por las características particulares del Centro de Población de Morelia aplicarán los siguientes elementos de la estructura urbana:

Centro urbano: en la estrategia se propone impulsar un nuevo centro urbano al poniente de la ciudad por el rumbo de las canchas de fut-bol de la Liga Municipal, el cual permita que se descongestione el centro urbano histórico que tenga múltiples funciones y destinos variados a nivel urbano.

Subcentros urbanos: se determinaron ocho subcentros urbanos, en donde se concentran funciones de nivel urbano, con un rango de cobertura de 100,000 habitantes. Se reconocieron los subcentros urbanos ya existentes y se proponen otros nuevos en los nodos urbanos; estos se encuentran distribuidos en diversos puntos del Centro de Población, al norte se ubica uno por la zona de los desarrollos denominados Torreón Nuevo, otro más al oriente, entre el fraccionamiento Santa Fe y la colonia Unidad Satélite; al oriente se localiza otro por la zona de Tres Marías; al sur existe uno hacia Jesús del Monte, otro por Torrecillas y uno más por las colonias unidas del sur; al poniente, primeramente en la Av. Madero Poniente al sur por Tres Puentes y otro por la carretera salida a Quiroga por el lado norte antes de la colonia Guadalupe Victoria.

Centros metropolitanos: en donde se concentran funciones mixtas de equipamiento, servicios y comercios con una capacidad de cobertura de las demandas en el ámbito metropolitano; se consideran cuatro zonas, la primera al norte del Centro de Población en la carretera a Salamanca frente al fraccionamiento Los Ángeles; otro al oriente, entre Atapaneo y Tres Marías; otro al sur, por la carretera a Pátzcuaro rumbo a Uruapilla, y finalmente en la carretera salida a Quiroga pasando la colonia Las Palmas.

Centro Histórico: es el área que se localiza al centro de la zona urbana del Centro de Población, que comprende el conjunto de monumentos históricos y artísticos relacionados con un suceso nacional o el área que se encuentra vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país. Por otra parte es un conjunto arquitectónico que reúne homogeneidad en sus construcciones, notabilidad por su interés histórico, arqueológico, artístico, científico, social o técnico (CONACULTA, 1999); es también centro de actividades económicas, políticas, administrativas y culturales. Por la importancia que presenta, esta zona ha sido considerada por el Gobierno Federal como Zona de Monumentos e inscrita en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO y se encuentra normada por un Programa Parcial y un Plan de Manejo.

Corredores: estos tienen la función de enlazar los elementos urbanos estratégicos para el funcionamiento de la ciudad y por su accesibilidad concentrar equipamientos, servicios y comercio. Estos corredores se corresponden con las vialidades secundarias, específicamente las colectoras

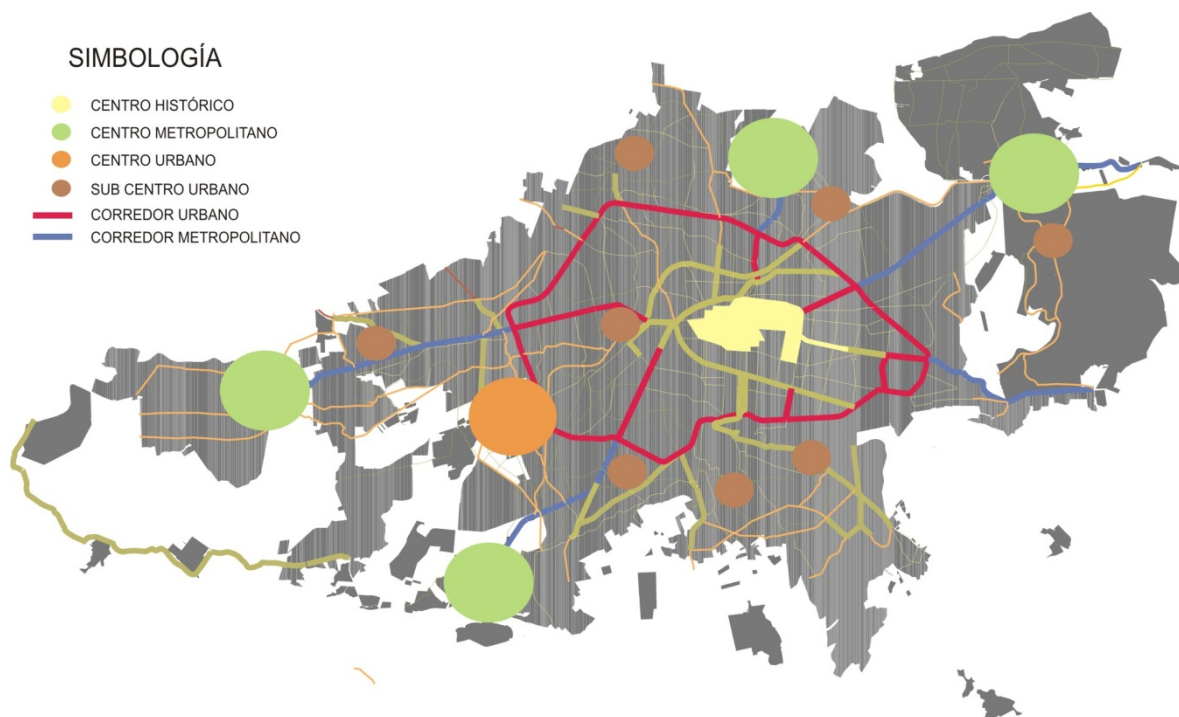
de la ciudad. Debido a que los corredores secundarios no presentan secciones homogéneas en su longitud, se deberán observar las condicionantes de ancho de vialidad para los diferentes usos, establecidos en la Tabla de compatibilidad de uso del suelo, así como las normas para el control de la intensidad de usos del suelo en relación con las alturas máximas permitidas.

Corredores urbanos: estos corresponden con las vialidades primarias y secundarias establecidas en la estrategia vial. En estos, se permitirán mayores intensidades de uso de acuerdo con las normas complementarias establecidas en relación con los niveles permitidos. En el caso de tramos localizados en zonas de protección, los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de lo especificado en la TCUS y los señalados en el plano E-02 de Zonificación Secundaria.

Corredores suburbanos: son aquellos que enlazan las zonas suburbanas con el Centro de Población y en donde se permiten usos de equipamiento y servicios básicos para las actividades de la zona. Se deberán respetar los derechos de vía, para las vialidades proyectadas a futuro.

Corredores metropolitanos: serán aquellos enlaces regionales en donde se establecerán funciones a nivel metropolitano y usos que por su modalidad e intensidad son incompatibles con el área urbana.

Figura 3. 1. Estructura urbana para la ciudad de Morelia



3.7 Zonificación primaria

La zonificación primaria es la que determina los aprovechamientos genéricos o la utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación; busca como objetivo permitir el desarrollo ordenado y equilibrado bajo criterios de sustentabilidad, así como calidad de vida urbana de sus habitantes. Para este fin, se busca conciliar las tendencias del crecimiento urbano con la capacidad y sustentabilidad de los recursos disponibles, incorporando criterios de beneficio social.

La zonificación primaria del Centro de Población comprende: **las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables**, estas últimas se consideran por ser de conservación y preservación del medio ambiente urbano, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas. Asimismo se determinan:

- Área urbana actual en sus distintos niveles de consolidación.
- Área de reserva para el crecimiento urbano.

- Áreas de protección y preservación del medio ambiente, prevención de riesgos y actividades primarias.

El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Morelia será el instrumento que podrá definir, precisar y/o modificar las determinaciones de la regulación en materia de zonificación y usos del suelo de éste y los programas derivados de desarrollo urbano.

3.7.1 Áreas que integran y delimitan el Centro de Población

Áreas urbanizadas. Consisten en el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana; el Centro de Población de Morelia cuenta con un área urbana neta (área urbana menos reservas ecológicas internas) de 20,120 hectáreas. En el marco del sistema urbano constituido por todos los asentamientos dentro del Centro de Población, se consideran adicionalmente las áreas urbanizadas de Cuto de la Esperanza y San Nicolás Obispo (ver Tabla 3.2).

Áreas urbanizables. Están formadas por las reservas programáticas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura. Las reservas programáticas son los espacios con los que cuenta la ciudad para su crecimiento en un corto, mediano y largo plazo y representan un total de 9,963 hectáreas (ver tabla 3.2).

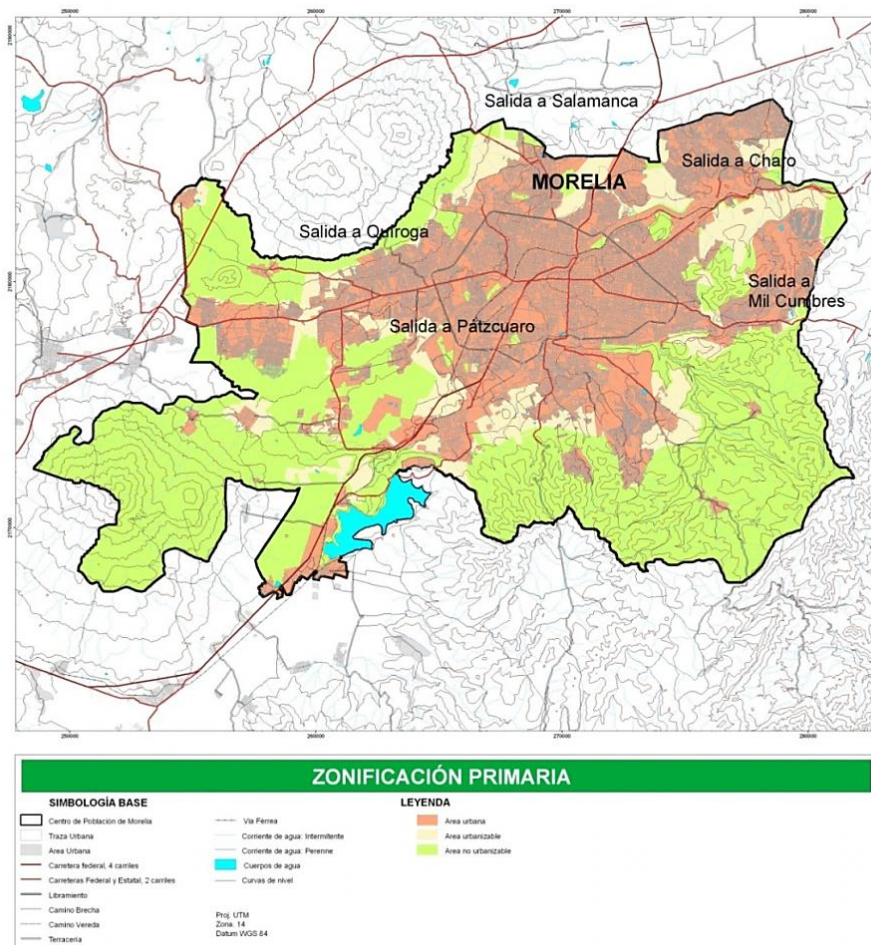
Áreas no urbanizables. Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental del Centro de Población con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un plan de manejo integral (ver Figura 3. 2).

Tabla 3. 2. Superficies de la Zonificación Primaria

Zonificación Primaria		
Tipo	Superficie	
	ha	%
Urbano	20,120.8	49.4
Urbanizable	9,963.0	24.5
No Urbanizable	10,640.3	26.1
Area total en Centro de Poblacion	40,724.1	100.0

Para ello, la autoridad municipal deberá gestionar la realización de los planes de manejo para tener estos instrumentos de regulación de los aprovechamientos pretendidos, mientras tanto, esta podrá solicitar los estudios correspondientes que considere necesarios para resolver las posibles solicitudes.

Figura 3. 2. Zonificación Primaria (áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables)



3.8 Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria comprende la organización de las zonas definidas por usos predominantes y los usos, destinos y aprovechamientos específicos, o la utilización particular del suelo que le son compatibles y condicionados en las distintas zonas del área objeto de ordenación y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación (SEDESOL, 2000). Esta organización considera el equilibrio y relación entre todas las funciones

urbanas y de éstas con la población. La Zonificación Secundaria permite administrar el ordenamiento urbano pero requiere complementarse con las precisiones al ordenamiento que en su oportunidad se establecerán en los *programas parciales*.

En la Zonificación Secundaria se establecen las zonas de usos predominantes de comercios servicios y equipamiento a nivel urbano (subcentros urbanos y centro urbano); además, se reconocen los elementos de la estructura urbana y se complementan con los corredores comerciales y urbanos, los cuales por tener características de compatibilidad de uso de suelo semejantes se determinó, para este Programa, dejar solamente el corredor urbano sobre las vialidades secundarias y primarias.

Se incorporan los centros metropolitanos como estrategia de ordenamiento al fenómeno de metropolización, resultado de la dinámica espacial y funcional con respecto a los municipios vecinos. La determinación de áreas y zonas receptoras de los servicios y equipamientos, a nivel regional y estatal, permite la reducción de flujos y alteraciones al funcionamiento de la ciudad. Estas áreas deberán instrumentarse en los Programas Parciales de las zonas en donde se ubiquen a fin de conseguir las reservas necesarias para este fin.

El Centro Histórico y su zona de transición estarán sujetos a las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia vigente (PPDUCHM, actualmente en proceso de actualización). Como estrategia de ordenamiento urbano, la normatividad para esta zona permitirá el impulso a las actividades turísticas en las áreas identificadas como comerciales por el PPDUCHM y el impulso a políticas de densificación y vivienda en los barrios del Centro Histórico y sus zonas de transición (ver Figura 3. 3 y Tabla 3. 3).

Figura 3. 3. Zonificación Secundaria

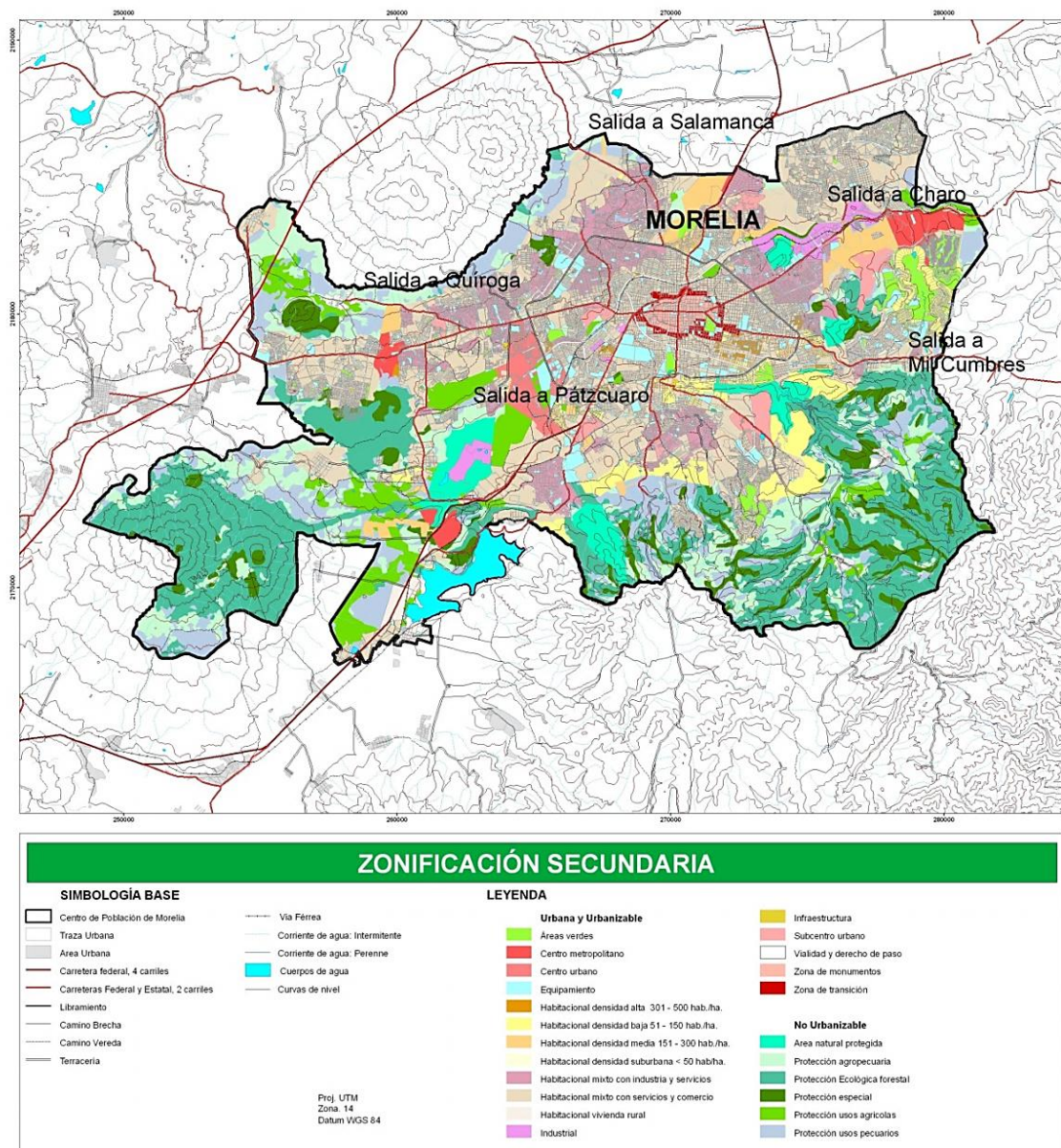


Tabla 3. 3. Superficies de la Zonificación Secundaria

Zonificación Primaria	Zonificación Secundaria	Superficie	
		ha	%
Area Urbana	Áreas verdes	544.5	1.3
	Centro urbano	402.1	1.0
	Equipamiento	1,141.1	2.8
	Habitacional densidad suburbana < 50 hab./ha.	519.6	1.3
	Habitacional densidad baja 51 - 150 hab./ha.	1,672.5	4.1
	Habitacional densidad media 151 - 300 hab./ha.	1,158.6	2.8
	Habitacional densidad alta 301 - 500 hab./ha.	91.8	0.2
	Habitacional mixto con industria y servicios	2,201.0	5.4
	Habitacional mixto con servicios y comercio	7,989.8	19.6
	Industrial	386.7	0.9
	Infraestructura	25.2	0.1
	Parque urbano ecologico	66.8	0.2
	Zona de monumentos	193.3	0.5
	Zona de transicion	134.7	0.3
	Subcentro urbano	527.2	1.3
	Vialidad y derecho de paso	3,066.1	7.5
Total Area Urbana		20,120.8	49.4
Area Urbanizable	Centro metropolitano	518.3	1.3
	Habitacional vivienda rural	322.6	0.8
	Proteccion agropecuaria	3,715.1	9.1
	Proteccion usos agricolas	1,601.4	3.9
	Proteccion usos pecuarios	3,805.6	9.3
Total Area Urbanizable		9,963.0	24.5
Area No Urbanizable	Cuerpo de agua	361.0	0.9
	Area natural protegida	864.8	2.1
	Proteccion ecologica forestal	7,418.0	18.2
	Proteccion especial	1,828.1	4.5
	Zona de restauracion y proteccion ambiental	168.3	0.4
Total Area No Urbanizable		10,640.3	26.1
Total de Areas		40,724.1	100.0

3.8.1 Zonas de usos predominantes

Como ya se mencionó, las zonas de usos predominantes comprenden aquellas áreas que integran a un centro de población, por lo que la estructura de este se debe conformar para los fines estratégicos que requiere el presente Programa de Centro de Población, pues de éstas se establece la correspondiente Tabla de compatibilidad de uso del suelo, agrupándose en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables.

Áreas urbanizadas y urbanizables

Las áreas urbanizadas para la estrategia de compatibilidad de usos del suelo se subdividen en zonas habitacionales y zonas de usos mixtos, zonas de comercio servicios y equipamiento, y estas a su vez se dividen en zonas y corredores.

Zonas habitacionales

La clasificación de zonas habitacionales se estableció en función de la densidad de población, a fin de que sea un valioso instrumento, tanto para regular las compatibilidades de uso como para lograr el aprovechamiento óptimo de las redes de infraestructura.

Habitacional Densidad Sub-Urbana (Clave HSU) (hasta 50 hab/ha). Zonas que se encuentran o localizan en las áreas periféricas próximas a la ciudad, se caracterizan por la baja densidad de población y de construcción (13viv/ha) En esta zona solamente se permitirán los desarrollos suburbanos tipo campestre y rústico tipo granja, con lotes de superficie mínima de 1,200m² o 3,000 m², respectivamente. Se podrán tener otros aprovechamientos del uso del suelo de acuerdo a lo especificado en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo correspondiente.

Habitacional Baja Densidad (Clave HB) (51 a 150 hab/ha). Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad máxima de 38 viv/ha, que por sus características de funcionamiento alberga el uso habitacional, compuesto con un mínimo de equipamiento y servicios básicos preferentemente de nivel barrial (baja intensidad), que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Habitacional Media Densidad (Clave HM) (151 a 300 hab/ha). Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad media de 78viv/ha, que por sus características de funcionamiento alberga el uso habitacional, compuesto con equipamiento y servicios básicos de nivel barrial (baja intensidad) y distrital, que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Habitacional Alta Densidad (Clave HA) (301 a 500 hab/ha). Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad alta de 130viv/ha, que por sus características de funcionamiento aloja el uso habitacional compuesto con equipamiento y servicios

que van de básicos a distritales y/o urbanos, que podrán ser compatibles dentro de lo posible y permitido conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Zonas Habitacionales de usos mixtos

Estas zonas se establecen a fin de lograr diversas mezclas de usos compatibles que permitan la localización de fuentes de empleo contiguo a las viviendas o complementario de servicios con comercio para evitar desplazamientos innecesarios.

Habitacional Mixto de Media Densidad con Comercio y Servicios (Clave HMS). Zonas que conforman los asentamientos urbanos, predominantemente habitacionales mezcladas con comercio, servicios y equipamiento de nivel básico de tipo barrial (baja intensidad), distrital y hasta urbano en menor escala. Para nuevos desarrollos en esta zona se establece una densidad de población media de hasta 300 hab/ha.

Habitacional Mixto Media Densidad con Industria y Servicios (Clave HMI). Zonas que conforman los asentamientos urbanos, predominantemente habitacionales mezcladas con servicios e industria así como de equipamiento de nivel básico de tipo barrial (baja intensidad), distrital y hasta urbano. Para nuevos desarrollos esta zona establece una densidad media de hasta 300 hab/ha.

Zonas de comercio, servicios y equipamiento

Estas zonas se establecen como áreas que integran la estructura urbana, en donde se pueden desarrollarse diversos aprovechamientos de uso del suelo que ofrecen servicio a la población mediante equipamiento y servicios de nivel barrial (baja intensidad de uso), distrital, urbanos y regionales.

Subcentro Urbano (Clave SU) Zona o zonas de la ciudad que se caracteriza por concentrar predominantemente servicios y comercios que atienden a una gran parte del Centro de Población. Para nuevos desarrollos, el uso habitacional se permitirá de una densidad alta hasta 130viv/ha, así como para equipamiento y servicios en sus diversas modalidades e intensidades siempre y cuando sean posibles y permitidos, así como que garanticen las factibilidades de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, COS, CUS, de igual manera la dotación de estacionamiento

respectivo, conforme a la Tabla de Compatibilidad de uso del suelo y normativas establecidas en el Programa y demás normas y reglamentos en la materia.

Centro Urbano (Clave CU). Espacio de la ciudad que concentra elementos comerciales y servicios especializados que atienden a gran parte o la totalidad de un centro de población. También se puede considerar como el núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de administración y los servicios públicos.

Para nuevos desarrollos, el uso habitacional se permitirá de una densidad alta hasta 130viv/ha, así como para equipamiento y servicios en sus diversas modalidades e intensidades, siempre y cuando sean posibles y permitidos, que garanticen las factibilidades de servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica, COS, de igual manera la dotación de cajones de estacionamiento respectivo, además, lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo y normas establecidas en el Programa y reglamentos en la materia.

Centro Metropolitano (Clave CM). Son centros que por reunir una parte fundamental de la actividad económica nacional, constituyen la estructura básica del sistema urbano y regional del país. Es una zona de extensión territorial que se distingue del área urbana en cuanto a que su límite constituye una envolvente de la segunda, convirtiéndose en una unidad integrada económica y socialmente con un núcleo reconocido de gran volumen de población (SEDESOL, 2000).

En el presente Programa se conformaron cinco centros metropolitanos, como zonas en donde se deberá alojar predominantemente el equipamiento y servicios de nivel metropolitano que den cobertura de tipo regional preferentemente; se permitirán de manera condicionada otros aprovechamientos de equipamiento y servicios de menor rango que se ajusten a sus capacidades del Coeficiente de Ocupación del Suelo, dotación de estacionamiento y factibilidad de servicios. En cuanto al uso habitacional, se establece la densidad media de 300 hab/ha conforme a la Tabla de compatibilidad de uso del suelo y normativas establecidas en el Programa y demás normas y reglamentos en la materia.

Corredores

Los corredores tienen la función de enlazar los elementos urbanos estratégicos para el funcionamiento de la ciudad y por su accesibilidad para concentrar equipamientos servicios y comercio. Estos corredores se corresponden con las vialidades primarias y secundarias,

específicamente las colectoras de la ciudad. Debido a que los corredores secundarios no presentan secciones homogéneas en su longitud, se deberán observar las condicionantes de ancho de vialidad para los diferentes usos, establecidos en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo, así como las normas para el control de la intensidad de usos del suelo en relación a las alturas máximas permitidas.

Corredor Urbano (Clave COU). Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En estos, los predios o inmuebles que den frente con este corredor, se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Programa. Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de éste no aplicaran sobre de éstas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS para la zona de protección.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) establecidas en la Zonificación Secundaria, se aplicará para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del COS, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la Tabla de niveles máximos permitidos.

Corredor Suburbano (Clave CSU). Son aquellos que enlazan las zonas suburbanas con el Centro de Población; en los predios o inmuebles que den frente con este corredor serán permitidos los usos de equipamiento y servicios básicos para las actividades de la zona. Para el caso de desarrollos sub-urbanos de nueva creación solamente se permitirán el rústico tipo granja y campestres, así como la vivienda de densidad sub-urbana; además se deberán respetar los derechos de vía, conforme a los usos posibles y permitidos, en las zonas vacantes no consolidadas de urbanización, de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Programa. Podrán alojarse sobre este corredor los aprovechamientos, hasta una distancia de 150.0 m. A partir del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio, en caso de superficie de terreno excedente, su aprovechamiento será el que aplique a la Zona de Protección de acuerdo a la TCUS.

En los tramos del Corredor Suburbano localizados en zonas de protección, los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de la TCUS y lo señalado en el plano E-02; para los casos de tramos fuera del ámbito de aplicación del Programa, estarán sujetos al Ordenamiento Ecológico Territorial Municipal, quedando restringido cualquier aprovechamiento para desarrollos urbanos (fraccionamientos y conjuntos habitacionales).

Corredor Metropolitano (COM). Son aquellos enlaces regionales en donde se establecerán funciones de equipamiento y servicios a nivel metropolitano, en donde, los predios o inmuebles que den frente con este corredor tendrán las compatibilidades que señala la TCUS. Estos corredores corresponden con las cinco salidas a carreteras federales a partir de los cruceros con el Periférico Paseo de la República (Libramiento) hacia el exterior, que enlazan la comunicación con las ciudades de México, Uruapan, Guadalajara y Salamanca hasta los límites del ámbito de aplicación del Programa. Las compatibilidades de usos de suelo y restricciones viales y de construcción se establecen en las tablas normativas complementarias del Programa. Para lo cual, se determina que podrán alojarse en este corredor, en una franja de hasta de 170.0 m partiendo del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio; en caso de superficie de terreno excedente, su aprovechamiento será el que aplique en la zona urbana, urbanizable según sea el caso conforme a la Zonificación Secundaria y la TCUS.

Para los casos de tramos fuera del ámbito de aplicación del Programa, estarán sujetos al Ordenamiento Ecológico Territorial Municipal. Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de las aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables), las compatibilidades de este quedarán sujetas a las compatibilidades establecidas en la zona de protección de acuerdo a la TCUS.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor metropolitano destinados a desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, tendrán una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del COS, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la Tabla de niveles máximos permitidos.

Centro Histórico

Se denomina como centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, se caracteriza por ser la zona de mayor atracción social, económica, política y cultural, además de contener los bienes vinculados con la historia de la ciudad, de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva. Expresa el proceso de construcción y recreación de la sociedad, además, es el escenario de la organización y de las relaciones sociales; aloja espacios comerciales, oficinas, vivienda, hoteles, centros de entretenimiento, centros culturales, etc. Los centros históricos deben ser patrimonio vivo de los ciudadanos, por lo tanto es responsabilidad de todos su conservación y cuidado (CONACULTA, 1999).

Zona de Monumentos Históricos (Clave ZM). Por las características de sus obras urbano arquitectónicas de valor excepcional, así como de los acontecimientos históricos que ahí se suscitaron, el Centro Histórico de la ciudad de Morelia fue declarado como Zona de Monumentos Históricos; por tal motivo, para su conservación y protección se realizó el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de Morelia, 2001(actualmente en proceso de actualización). Dentro del polígono de protección, todo aprovechamiento del uso del suelo estará sujeto a las especificaciones de compatibilidad permitida, compatibilidad condicionada y prohibida que determine el mencionado Programa Parcial o las actualizaciones o modificaciones vigentes.

Zona de Transición (Clave ZT). Zona urbana que rodea a la Zona de Monumentos Históricos y que sirve para protección de esta, para que los procesos de transformaciones de usos del suelo, de la arquitectura y de la imagen urbana se den de tal forma que no rompa de manera brusca la fisonomía y perfiles urbanos y sirva como transición entre lo considerado Zona de Monumentos Históricos y el resto de la ciudad. Todo aprovechamiento del uso del suelo en esta zona estará sujeto a las especificaciones de compatibilidad permitida, compatibilidad condicionada y prohibida, que determine para la Zona de Transición el mencionado Programa Parcial o las actualizaciones o modificaciones vigentes.

Industria

La zona de industria se refiere a la determinación de las áreas que integran al polígono correspondiente para las actividades industriales, sus aprovechamientos predominantes, así como en un momento dado la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de la misma (Periódico Oficial del Estado de Michoacán, 2007). Todo uso industrial deberá ajustarse a

los lineamientos de la Norma NMX-R-046-SCFI-2005, la Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Michoacán de Ocampo, del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y del Reglamento Municipal del Medio Ambiente de Morelia y demás aplicables como sería el Reglamento interno del Fideicomiso de Ciudad Industrial Morelia, para el caso de los predios dentro de la Ciudad Industrial.

Industria (Clave I). Zona industrial en la cual se aloja esta actividad económica en sus diferentes niveles de impacto ambiental y de riesgo, por lo que, su clasificación estará sujeta a las determinaciones de compatibilidad, compatibilidad condicionada e incompatibilidad de los usos del suelo posibles y permitidos conforme a la Tabla de compatibilidad de uso del suelo (TCUS) y demás tablas normativas del Programa.

Coefficiente de Urbanización (CUR). Como ya se mencionó, el CUR es el porcentaje del suelo que se puede urbanizar de un predio con respecto al tamaño total del mismo, en la transformación de suelo rústico a suelo urbano, antes de la incorporación de obras de infraestructura de cabecera, obras de urbanización y servicios públicos urbanos, como producto de las políticas y estrategias urbanas que se instrumentarán en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

La determinación de un CUR sobre una zona No Urbanizable implica la posibilidad de urbanizar el porcentaje correspondiente, según las determinaciones descritas para el coeficiente de urbanización del suelo (CUR) en el apartado 3.3.

Áreas no urbanizables

Zonas de protección

Protección Especial (Clave PE). Zonas que por sus características medioambientales requieren de un estudio técnico y de un plan de manejo los cuales se realizarán de acuerdo con los términos que señale la SDUMA, tales como zonas de flora y fauna consideradas para su conservación, áreas de recarga de acuíferos; y cuerpos de agua. En estas zonas se deberá observar una baja ocupación de usos del suelo, estudios o dictámenes, así como las condiciones establecidas en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo.

Protección Ecológica Forestal (Clave PEF). Zonas que contienen especies forestales que por sus características se considera que tengan un aprovechamiento forestal racional. En estas zonas

estarán permitidos de manera condicionada la vivienda rural, la infraestructura, vialidades, los aprovechamientos de recursos naturales y algunas actividades primarias, conforme a Tabla de compatibilidad de uso del suelo (TCUS).

Área Natural Protegida (Clave ANP). Áreas que tengan esta categoría a nivel federal, estatal o municipal y que estén sujetas a condicionantes especiales de aprovechamiento. En este caso el Cerro del Punhuato, Piedra del Indio, el Manantial de la Mintzita y la Ex-Escuela Agrícola la Huerta. Además de aquellas que se incorporen con declaratoria municipal. En los asentamientos humanos localizados en estas áreas, se permitirán los usos básicos que den servicio a las comunidades rurales. Se ajustarán a las condicionantes que emanen del plan de manejo específico, el cual deberá ser gestionado por parte de la autoridad municipal para su elaboración, en tanto queda sujeta a la restricción de la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS). En estas zonas podrán instalarse antenas de telecomunicaciones.

En los casos en donde una ANP se modifique por Resolución Judicial ante los amparos que promueven los propietarios de los predios afectados, y ésta forme parte de un Programa de Desarrollo Urbano, se convertirá en una zona con determinación de uso del suelo de Protección Especial (PE), con la normatividad asociada en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo.

Zona de Restauración y Protección Ambiental (Clave ZRPA). En esta categoría se ubican la Zona del Manantial de la Mintzita y de la Loma de Santa María y Depresiones Aledañas y otras que se decreten a futuro, de localización estratégica desde el punto vista geohidrológico, debido a que se encuentran enclavadas en la cuenca del Río Chiquito, un área de vital importancia para la previsión de bienes y servicios ambientales para la ciudad de Morelia. Los aprovechamientos pretendidos se ajustarán a las condiciones que emanen del Programa de Restauración y Protección específico, mientras tanto se ajustarán a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Parque Urbano Ecológico (Clave PUE). Área verde al aire libre que por su gran extensión cuenta con áreas diferenciadas unas de otras por actividades específicas y que por estas características particulares ofrece mayores posibilidades para paseo, descanso, recreación y convivencia a la población en general. Cuenta con áreas verdes, bosques, áreas de convivencia general, zonas de juegos para niños, aprovechamiento recreativo y deporte informal, además el comercio de baja intensidad de manera condicionada, entre otros. Además es un área para la previsión de bienes y servicios ambientales para la ciudad de Morelia.

Protección de Usos Agropecuarios (Clave PAP). Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de riego que por sus características es deseable que conserven su uso actual. Sin embargo, podrá ser compatible la vivienda unifamiliar (7 viviendas por ha) de tipo rural, sin infraestructura ni lotificación sino únicamente para el uso habitacional de las actividades agropecuarias y también los almacenes y venta de granos, aprovechamientos agrícolas, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Protección de Usos Agrícolas (Clave PUA). Zonas rústicas dedicadas a la agricultura de temporal que por sus características es deseable que conserven su uso actual; podrá ser compatible la vivienda unifamiliar (7 viviendas por ha) de tipo rural, sin infraestructura ni lotificación sino únicamente para el uso habitacional de las actividades agrícolas y también los almacenes y venta de granos, aprovechamientos agrícolas; de forma condicionada centros de investigación y posgrado, tecnológicos relacionados con las actividades agrícolas, cultura básica, infraestructura y vialidades, así como algunos aprovechamientos de recursos naturales y actividades primarias, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

Protección de Usos Pecuarios (Clave PUP). Zonas rústicas dedicadas a actividades pecuarias que por sus características es deseable que conserven su uso actual; podrá ser compatible la vivienda unifamiliar (7 viviendas por ha) de tipo rural, sin infraestructura ni lotificación sino únicamente para el uso habitacional de las actividades y aprovechamientos pecuarios; de forma condicionada podrán establecerse centros de investigación y posgrado, tecnológicos relacionados con las actividades agrícolas, cultura básica, infraestructura y vialidades, así como algunos aprovechamientos de recursos naturales y actividades primarias, conforme a la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS).

3.8.2 Usos genéricos y específicos

Usos genéricos: son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes en intensidad y modalidad de uso, respecto de la estructura urbana propuesta, la zonificación de usos predominantes y los usos y destinos del suelo de la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS) los cuales se estructuran de la siguiente manera:

- Habitacional: vivienda rural, vivienda suburbana y vivienda urbana
- Hotelería: servicios de alojamiento, hoteles y moteles
- Comercio y servicios: de baja, media y alta intensidad de uso y de alto y bajo impacto

- Equipamiento: básico, distrital, urbano y metropolitano
- Industria: talleres familiares, pequeña y mediana
- Infraestructura
- Vialidades
- Instalaciones especiales
- Aprovechamiento de los recursos naturales
- Actividades primarias

Usos específicos: son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico y que por lo tanto sus usos resultan compatibles; estos se desglosan más detalladamente en los casos en que cada uso genérico establezca los específicos en las modalidades aplicables. Para fines prácticos aparecen en la Tabla de compatibilidad de uso del suelo solamente los usos y aprovechamientos que presentan diferencias en intensidad o modalidad con respecto al uso genérico del que se derivan y/o que requieren de condicionantes especiales para su establecimiento, las cuales se señalan en la columna de condicionantes de la misma Tabla de Compatibilidad de uso del suelo, ya sea presentar estudios urbanos complementarios o las condicionantes específicas a resolver.

De igual forma, aparecen usos específicos que se clasifican de bajo y alto impacto comprendidos en el uso de comercio y servicios.

Habitacional. Es la función predominante de los asentamientos humanos ya sean urbanos o rurales, su establecimiento se da mediante la dotación de vivienda en las diferentes modalidades entendiendo a esta como al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales, habitacionales mixto, habitacionales con comercio y servicios, corredores urbanos y metropolitanos y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS, para lo cual se clasifica en los siguientes rubros conforme a las características de agrupamiento:

- **Vivienda rural.** Se caracteriza por ser una vivienda de muy baja densidad de población, congruente con las condiciones económicas y sociales del medio rural, preferentemente la vivienda unifamiliar de características rurales en predios donde aún se realiza la dualidad de las actividades agrícolas con la de habitación. Se encuentran o localizan en las localidades rurales del territorio municipal, que por sus características de crecimiento real o potencial deben ser controladas, por lo que su densidad será de hasta 7 viv/ha. La vivienda rural

también se caracteriza por su escasa urbanización y deberá mantener estas condiciones, lo cual no implica la apertura de vialidades ni la introducción de redes de servicios públicos como agua, drenaje y electrificación en su asentamiento. Su compatibilidad de uso del suelo será de acuerdo a lo especificado en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo correspondiente.

- **Vivienda suburbana.** Se caracteriza por ser una vivienda de muy baja densidad de población, preferentemente en desarrollos nuevos de tipo campestre y rústicos tipo granja, con lotes mínimos de 1,200 m² y 3,000 m² respectivamente, asimismo aquella vivienda unifamiliar de características rurales en predios suburbanos. Su compatibilidad de uso del suelo será de acuerdo a lo especificado en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo correspondiente.
- **Vivienda urbana.** En los usos habitacionales urbanos se consideran para la compatibilidad de uso del suelo los desarrollos urbanos habitacionales y desarrollos urbanos habitacionales en condominio, los cuales se determinan como tales a partir de dos unidades habitacionales en donde los productos urbanos pueden ser lotes o viviendas. En el caso de desarrollos habitacionales, la intensidad de uso del suelo (número de viviendas) se establece como condicionante a la realización de los correspondientes estudios urbanos, viales, de riesgo y ambientales señalados en la TCUS; no obstante, se determina que los desarrollos habitacionales hasta 50 viviendas no están obligados a cumplir con esta condición, salvo en el caso de llevarse a cabo en zonas de equipamiento urbano. Por otro lado, para los desarrollos habitacionales mayores a 50 viviendas se condiciona a la realización de la totalidad de los estudios. Para ambos casos, independientemente de la superficie del predio, dichos predios quedan sujetos a la densidad habitacional de la zona de su ubicación establecida en la Zonificación Secundaria; para ello, se consideran las siguientes modalidades:
 - o **Vivienda unifamiliar.** Es la vivienda predominante en las zonas urbanas y rurales, que se asienta sobre un lote y en la cual se aloja generalmente una sola familia; su régimen de propiedad es privado, pues toda la construcción que contenga el lote así como sus espacios abiertos son una sola propiedad; es compatible en casi todas las zonas de usos predominantes urbanizables.
 - o **Vivienda plurifamiliar.** Es generalmente el grupo de lotes y/o viviendas planificado y dispuesto en forma integral, diseñada en forma horizontal, vertical o mixta, con la dotación e instalaciones necesarias y adecuadas de los

servicios urbanos, vialidad, infraestructura, espacios verdes o abiertos, educación, comercio, servicios asistenciales y de salud, etc. Su compatibilidad dependerá de la zonificación establecida en la TCUS y la densidad máxima de población permitida. En este tipo de desarrollos se generan los regímenes de propiedad privada y en condominio.

Hotelería y servicios de alojamiento. Son los servicios turísticos de alojamiento, que ofrecen instalaciones que van desde un cuarto sencillo con cama individual o matrimonial con baño hasta una suite de dos o tres recamaras, con baños, sala de estar, sala de T. V., cocineta, bar, entre otros servicios. Por su diversidad en servicios de alojamiento, se pueden establecer categorías por el tipo de servicios, que van desde cuartos para renta, hostales, albergues, posadas, hoteles y moteles.

Servicios de alojamiento:

- Cuarto de renta. Son inmuebles que generalmente se adaptan para brindar el servicio de renta de cuartos que pueden ser de una sola noche o de tiempo determinado (semana, mes o año) pueden ser desde un cuarto con baño común hasta un mini departamento con recámara, área de servicio y baño; será compatible en áreas habitacionales, zonas y corredores urbanos y metropolitanos, con una intensidad de uso de hasta 20 unidades y vialidad mínima de 9.00 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- Hostal. Son establecimientos de menor categoría que un hotel, en donde se proporciona alojamiento y comida a viajeros o mochileros, generalmente comparte las instalaciones de baños, cocina y salones comunes, por lo que su uso es compatible en áreas habitacionales, zonas y corredores urbanos y metropolitanos, con una intensidad de uso de hasta 20 unidades y frente a vialidad mínima de 9.00 m o mayor a 20 unidades con frente a vialidad mínima de 12 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- Albergues. Son instalaciones que ofrecen preferentemente el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un reducido número de cuartos con los servicios básicos, pueden o no tener restaurante, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales, zonas y corredores urbanos y metropolitanos, con una intensidad de uso de hasta 20 unidades y frente a vialidad mínima de 9.00 m o mayor a 20 unidades con

frente a vialidad mínima de 12 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

- **Posadas.** Son instalaciones que ofrecen preferentemente el servicio de alojamiento; se caracterizan por tener un reducido número de cuartos en condiciones óptimas de confort, con servicios adicionales básicos encabezados por el de restaurante. Este tipo de instalaciones se localizan preferentemente en las zonas urbanas típicas de las ciudades, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales, zonas y corredores urbanos y metropolitanos, con una intensidad de uso de hasta 20 unidades y frente a vialidad mínima de 9.00 m o mayor a 20 unidades con frente a vialidad mínima de 12 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Hoteles y moteles:

- **Hoteles.** Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, a base de habitaciones que van desde cuartos básicos hasta habitaciones tipo suite, su límite será la capacidad que el predio ofrezca conforme a su superficie; los cuartos estarán en condiciones óptimas de confort, con servicios e instalaciones adicionales dependiendo de su categoría, como son alberca, restaurante, bar, instalaciones deportivas, etc. Este tipo de servicios de hospedaje se localiza en las zonas de los centros urbanos y periferias de las ciudades, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales con comercio y servicios, corredores metropolitano y urbano, con una intensidad de uso de hasta 40 cuartos y frente a vialidad mínima de 12.00 m o mayor a 40 cuartos con frente a vialidad mínima de 15 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.
- **Moteles.** Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, los cuales se caracterizan por tener un número no muy alto de cuartos (hasta 40 aproximadamente) con los servicios básicos; pueden o no tener restaurante, servicio directo para colocar el vehículo a un lado o debajo del cuarto de alojamiento. Este tipo de servicios se ubica lo largo de carreteras, vialidades y corredores, por lo que su uso es compatible y de compatibilidad condicionada en corredores urbanos, metropolitanos y suburbanos, con frente a vialidad mínima de 15 m, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y la TCUS.

Comercio y servicio. Para el uso genérico de comercio y servicios, se determinó aplicar una regulación mediante la intensidad de uso, la cual se define como la cantidad de veces que se puede aprovechar una construcción respecto a la superficie del predio o inmueble, independiente de la aplicación de la normatividad complementaria, particularmente la relativa a la dotación de cajones de estacionamiento. Por otra parte, se define otra variante aplicable para aquellos establecimientos que se consideran de bajo o alto impacto; para lo cual, se determinan las siguientes intensidades de uso y una relación de los usos considerados de bajo y alto impacto:

Comercio y servicio de intensidad baja. Son los usos específicos que no rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios hasta 0.4 veces la superficie total del predio, independientemente de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de niveles máximos permitidos del apartado 3.9.2, por lo que su uso es permitido en zonas habitacionales suburbanas, baja, media y alta densidad; habitacionales mixtas, con comercio y servicios y corredor urbano, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Comercio y servicio de intensidad media. Son los usos específicos que no rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios de 0.4 hasta 1.8 veces la superficie total del predio, independientemente de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de niveles máximos permitidos del apartado 3.9.2, por lo que su uso es de compatibilidad condicionada en áreas habitacionales de baja, media y alta densidad; zonas habitacionales mixtas, subcentro urbano y corredor urbano, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Comercio y servicio de intensidad alta. Son los usos específicos que rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios de 1.8 hasta 2.4 veces la superficie total del predio, dentro de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de niveles máximos permitidos del apartado 3.9.2, por lo que su uso es de compatibilidad condicionada en zonas habitacionales mixtas con comercio y servicios, industria y compatibles en subcentro urbano, centro metropolitano, corredores metropolitanos, urbanos y suburbano, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Comercio y servicio de intensidad muy alta. Son los usos específicos que rebasan una intensidad de uso del suelo para comercio y servicios mayores de 2.4 veces la superficie total del predio, dentro de la capacidad máxima de utilización del predio definida en la Tabla de niveles máximos permitidos del apartado 3.9.2, por lo que su uso es de compatibilidad condicionada en

zonas habitacionales mixtas con comercio y servicios, industria y compatibles en subcentro urbano, centro metropolitano, corredores metropolitanos y urbanos, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS.

Usos de bajo y alto impacto. Por el efecto que estos establecimientos generen al entorno urbano inmediato, se consideran de bajo o alto impacto, según las actividades a realizar y las consecuencias que éstas generen en el entorno, pudiendo ser de impacto ambiental por emisión de gases, olores, ruidos, entre otros; así como, impactos viales, de concentración humana, de imagen urbana, por mencionar algunos, al igual que, por desechos urbanos, infecciosos y contaminantes; de igual forma aquellos que contaminen el suelo, agua y aire.

- **Usos específicos de bajo impacto.** Comprendera todos aquellos establecimientos de lavado de vehículo sin instalaciones, restaurante sin venta de licor, expendio para venta de abarrotes y alimentos, farmacias, panaderías, tortillerías, pastelerías, refaccionarias, tapicerías, reparación de muebles, venta de artículos perecederos y no perecederos con o sin área de almacén de producto propio de la actividad, videoclubs, agencia de viajes, cafés, fondas, cocinas económicas, venta de comida sin consumo en el lugar, hojalatería, detallado y pintura, lavandería, tintorería, taller de reparación de artículos para hogar, servicios de limpieza y mantenimiento, oficinas privadas, servicios profesionales, estética, servicios de internet, centros de culto, instalaciones religiosas, seminarios, conventos, tiendas de autoservicio, laboratorios médicos y dentales, juegos electrónicos, billares establecimientos purificadores de agua, clínicas de belleza (spa), ludotecas, centros de educación a distancia no presencial, venta e instalación de llantas, molinos.
- **Usos específicos de alto impacto.** Comprenden todos aquellos establecimientos de venta de materiales para la construcción, lavado de vehículos con instalaciones, clubs sociales y salones de fiesta, talleres mecánicos, restaurantes con venta de licor, bares, cantinas, discotecas, renta y venta de vehículos, madererías, bodegas y almacenes de productos duraderos sin riesgo, módulo de consultorios (que incluya más de cinco consultorios), laboratorios médicos y dentales, salas de cine, venta de vinos, licores y cerveza, centros comerciales, hospitales veterinarios, clínicas caninas, tiendas de mascotas, estéticas caninas, instalaciones bancarias y servicios financieros.

Para los casos de establecimientos que no se encuentren en las relaciones anteriormente descritas, la autoridad municipal analizará los usos pretendidos mediante analogía con estos,

pudiendo en su caso, solicitar información complementaria que le permita determinar la procedencia de ellos.

Equipamiento urbano. Establecimientos en donde se ofrecen diversos servicios para el desarrollo humano, los cuales se localizan en zonas especiales sobre las áreas habitacionales rurales y suburbanas, así como en las zonas urbanas de baja, media y alta densidad, zonas habitacionales mixtas, centro urbano, subcentro urbano y corredores suburbano, urbano y metropolitano, conforme a su jerarquía urbana y nivel de servicio. En estas zonas podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa y TCUS, además de garantizar la dotación de los cajones de estacionamiento que establezca el Sistema Normativo referido y/o el reglamento de construcción vigente para el municipio de Morelia, así como la variante de intensidad de uso de hasta 500 m² de construcción para aquellos inmuebles con frentes a sección vial de hasta 9.00 m, mientras que para el caso de intensidad de uso mayor a 500 m² de construcción en inmuebles con frente a una sección vial mínima de 12.00 m, así como la modalidad del servicio educativo público o privado. Aunque los diferentes servicios educativos van por jerarquía y nivel de servicio, para su mejor ubicación y cobertura conforme a la relación que se describe a continuación podrán alojarse en las diversas zonas del presente programa conforme a las disposiciones de la TCUS.

- **Educación.** Subsistema de equipamiento integrado por establecimientos en los que se imparte a la población los servicios educacionales. Está estructurada por grados y niveles sucesivos de acuerdo con las edades biológicas de los educandos, en donde se orienta a diferentes aspectos técnicos, científicos y culturales, su eficiente operación desde el nivel elemental a superior es fundamental para el desarrollo económico y social (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: jardín de niños, centro de desarrollo infantil, centro de atención preventiva de educación preescolar, escuela primaria, secundaria general, secundaria técnica.
 - o Nivel Medio: centro de capacitación para el trabajo, preparatoria general, escuela especial de atípicos y bachillerato.
 - o Nivel Superior: universidad pedagógica, centros de estudios de posgrado e investigación y escuela especial para atípicos, centro de capacitación para el

- trabajo, instituto tecnológico, universidad estatal y centros de estudios de posgrado e investigación.
- o Servicios de educación multinivel. Instalaciones que ofertan servicios educativos de más de un nivel, que por cuestiones de demanda se hace necesaria el establecimiento de varios niveles de educación (jardín de niños, primaria, secundaria y/o bachillerato) por lo que su compatibilidad se determinará conforme al nivel más alto de servicio educativo, debiendo separar físicamente cada uno de los niveles de servicio.
 - o Telesecundaria. Establecimiento de servicio educativo básico que predominantemente se alojara en zonas suburbanas y rurales.
 - o Tecnológico agropecuario. Establecimiento de servicio educativo de nivel superior que tiene la particularidad de ser una instrucción relacionada con las actividades agropecuarias, por lo que, será compatible en zonas de protección, zonas suburbanas, rurales y corredores suburbanos.
 - o Artes y oficios. Institución educativa dedicada a la enseñanza de las artes aplicadas y de los oficios artísticos; se puede decir que es un tipo de formación profesional que prepara recursos humanos para el desempeño de actividades artesanales y artísticas.
- **Cultura.** Subsistema de equipamiento integrado por el conjunto de inmuebles que proporcionan a la población la posibilidad de acceso a la recreación intelectual y estética, así como a la superación cultural (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: biblioteca, casa de la cultura, centro social popular y museo local.
 - o Nivel distrital: biblioteca pública, museo de arte y auditorio.
 - o Nivel urbano: biblioteca pública central, museo de arte y auditorio, escuela integral de artes y museo de sitio.
 - o Nivel metropolitano: teatro, museo regional, auditorio, biblioteca pública regional y casa de la cultura.
 - **Salud.** Subsistema de equipamiento integrado por inmuebles que prestan servicios médicos de atención general y específica a la población incluyendo la medicina preventiva y la atención de primer contacto. Los servicios de atención específica incluyen la medicina especializada y hospitalización (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).

- o Nivel básico: centro de salud rural y urbano, unidad de medicina familiar, puesto de socorro.
 - o Nivel distrital: centro de salud urbano, con hospitalización, hospital general, unidad de medicina familiar, puesto de socorro, centro de urgencias y hospital de tercer nivel.
 - o Nivel urbano: centro de salud urbano, con hospitalización, hospital general, unidad de medicina familiar, hospital de especialidades, módulo resolutivo, puesto de socorro, centro de urgencias y hospital de tercer nivel.
 - o Nivel metropolitano: puesto de socorro, centro de urgencias, clínica de medicina familiar, Clínica hospital, hospital general y hospital regional.
- **Asistencia Social.** Subsistema de equipamiento destinado a proporcionar a la población servicios destinados al cuidado, alojamiento, alimentación, nutrición, higiene y salud, de futuras madres, lactantes, infantes, jóvenes hasta los 18 años y ancianos (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
- o Nivel básico: centro de asistencia de desarrollo infantil y centro de desarrollo comunitario.
 - o Nivel distrital: centro de rehabilitación, guarderías, estancia de bienestar y centro de asistencia de desarrollo infantil, velatorios y centro de desarrollo comunitario.
 - o Nivel urbano: centro de rehabilitación, guarderías, estancia de bienestar y desarrollo infantil, centro de desarrollo comunitario, casa cuna, casa hogar para menores y casa hogar para ancianos, así como velatorios.
 - o Nivel metropolitano: Casa cuna, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, Velatorios, centro de rehabilitación y centro de integración juvenil.
- **Comercio.** Subsistema de equipamiento integrado por establecimientos en donde se realiza la distribución de productos al menudeo, para su adquisición por la población usuaria y/o consumidora final, en donde se concluye la comercialización. Los elementos de este subsistema son instalaciones provisionales o definitivas en donde se llevan a cabo operaciones de compraventa al menudeo de productos alimenticios, de uso personal y artículos para el hogar (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).

Es necesario aclarar que en este subsistema de comercio, puede suscitarse una repetición de una modalidad de uso comercial como es el de tienda de autoservicio o centro

comercial, el cual quedó señalado en el apartado de comercio y servicios, para los casos aquí descritos se refiere a los servicios comerciales oficiales (tiendas del ISSSTE y del Seguro Social por ejemplo).

- o Nivel básico: plaza de usos múltiples y mercado público.
 - o Nivel distrital: plaza de usos múltiples, mercado público y tienda o centro comercial.
 - o Nivel urbano: mercado público y tienda o centro comercial.
 - o Nivel metropolitano: mercado público y centro comercial.
- **Abasto.** Subsistema de equipamiento que consiste en el conjunto de establecimientos donde concurren los productores y comerciantes para efectuar operaciones de compraventa de productos de consumo básicos. A través de este equipamiento se realizan actividades de acopio y concentración de productos agropecuarios, abasteciendo de productos a los centros de consumo, asegurando la oferta de éstos mediante las instalaciones de almacenamiento que distribuyen al mayoreo y medio mayoreo (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: almacenes (DICONSA).
 - o Nivel distrital: silos, tolvas, empacadoras y frigoríficos.
 - o Nivel urbano: silos, tolvas, empacadoras, frigoríficos, rastro para bovinos, porcinos y aves, unidad de abasto medio mayorista, bodegas y almacenes oficiales (DICONSA).
 - o Nivel metropolitano: empacadoras, frigoríficos, rastro para bovinos, porcinos y aves, unidad de abasto mayorista, bodegas y almacenes oficiales (DICONSA).
- **Comunicaciones.** Subsistema de equipamiento integrado por establecimientos cuyos servicios de transmisión de información y mensajes, permiten el contacto periódico entre personas, grupos sociales e instituciones, proporcionando comodidad, ahorro de tiempo y recursos para actividades que apoyan el desarrollo socioeconómico y la convivencia social, así como la integración cultural de la población en el contexto nacional (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: agencia de correos, oficina telefónica o radiofónica y unidad remota de líneas.

- o Nivel distrital: administración de correos, administración telegráfica, oficina comercial y agencia de correos.
 - o Nivel urbano: administración de correos, administración telegráfica y agencia de correos, centro de servicios integrados y oficina comercial.
 - o Nivel metropolitano: oficina comercial, central digital y centro de servicios integrados.
- **Transporte.** Subsistema de equipamiento que está conformado por instalaciones que tiene como propósito ofrecer los servicios de transporte a la población en general. Proporcionan servicios de desplazamiento de personas y bienes, apoyando directamente las actividades productivas y de comercialización, mediante la eficiente distribución de productos en el territorio, así como la movilización eficiente y oportuna de pasajeros (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel urbano: paraderos, bases de transporte público y terminal de autobuses de pasajeros, zonas multimodal.
 - o Nivel metropolitano: central de autobuses de pasajeros, central de servicios de carga, zona multimodal.
- **Recreación.** Subsistema de equipamiento indispensable para el desarrollo de la comunidad, contribuye al bienestar físico y mental del individuo y a la reproducción de la fuerza de trabajo mediante el descanso y esparcimiento. Importante para la conservación y mejoramiento psicosocial y para la capacidad productora de la población, además de conservar y mejorar el medio ambiente (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: plaza cívica, juegos infantiles y jardín vecinal.
 - o Nivel distrital: plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal, parque de barrio y salas de cine.
 - o Nivel urbano: parque urbano y de barrio, salas de cine y espectáculos deportivos.
 - o Nivel metropolitano: área de ferias y exposiciones, salas de cine, espectáculos deportivos, parque urbano.
- **Deporte.** Subsistema de equipamiento para el deporte, fundamental para el desarrollo físico de la población; cumple funciones de apoyo a la salud y la recreación, así como a la

comunicación y organización de las comunidades. Responde a la necesidad de la población de realizar actividades deportivas en forma libre y organizada, contribuyendo al esparcimiento y a la utilización positiva del tiempo libre (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).

- o Nivel básico: salón deportivo (karate, aerobics, spin, entre otros) y módulo deportivo.
 - o Nivel distrital: salón deportivo, gimnasio deportivo, alberca deportiva y módulo deportivo, además, instalaciones para prácticas de “gotcha” y “parkour”, entre otros.
 - o Nivel urbano: salón deportivo, centro deportivo, unidad deportiva, gimnasio deportivo, alberca deportiva, módulo y salón deportivo, además, instalaciones para prácticas de “gotcha” y “parkour”, entre otros.
 - o Nivel metropolitano: alberca deportiva, gimnasio deportivo, ciudad deportiva, unidad deportiva y centro deportivo, además, instalaciones para prácticas de “gotcha” y “parkour”, entre otros.
- **Administración pública.** Subsistema de equipamiento que permite la organización y buen funcionamiento de la sociedad en su conjunto y en general de los centros de población. Permite el contacto entre las instituciones públicas y la población, facilitando las funciones de gobierno y la solución a diversos problemas de la comunidad. El destinado a la seguridad y justicia, facilita las acciones de regulación de las relaciones entre los individuos y organizaciones sociales, proporcionando seguridad a la comunidad para que se desarrolle en un ambiente de tranquilidad y equilibrio social (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: oficinas de gobierno municipal (delegación municipal) y oficinas de gobierno estatal.
 - o Nivel distrital: oficinas de gobierno municipal (delegación municipal, palacio municipal) y oficinas de gobierno estatal.
 - o Nivel urbano: oficinas de gobierno municipal (delegación municipal, palacio municipal); oficinas de gobierno estatal (Oficinas de hacienda, Tribunal de justicia, Ministerio público); oficinas de gobierno federal (delegación estatal de la PGR, Administración local de recaudación fiscal SHCP, agencia de ministerio público).

- o Nivel metropolitano: oficinas de gobierno municipal (palacio municipal); oficinas de gobierno estatal (Oficinas de hacienda, Tribunal de justicia, Ministerio público, palacio legislativo); oficinas de gobierno federal (delegación estatal de la PGR, Administración local de recaudación fiscal SHCP, agencia de ministerio público, centro tutelar para menores SEGOB, Centro de readaptación social CERESO SEGOB).
- **Servicios urbanos.** Subsistema de equipamiento que proporciona servicios fundamentales para el buen funcionamiento, seguridad y adecuado mantenimiento para conservar y mejorar el entorno urbano de los centros de población y proporcionar bienestar y comodidad a la población en general (Secretaría de Desarrollo Social, 2007).
 - o Nivel básico: comandancia de policía.
 - o Nivel distrital: comandancia de policía.
 - o Nivel urbano: comandancia de policía, estación de bomberos y cementerio.
 - o Nivel metropolitano: comandancia de policía, cementerio, central de bomberos, y basurero municipal.

Industria. Establecimientos en donde se desarrollan actividades de transformación de materia prima a productos terminados para el consumo y utilización humana, por el impacto que generan al medio ambiente, se deben localizar en zonas específicas para su operación, para ello, el Programa establece las zonas habitacionales de uso mixto industria y comercio, para alojar los talleres e industria pequeña, para el resto de los establecimientos industriales, solo podrán alojarse en la zona industrial que determina el Programa.

- **Talleres familiares.** Comprenden las actividades artesanales y establecimientos menores. Estarán situadas de forma condicionada en zonas habitacionales mixtas y zonas mixtas de comercio, servicios y equipamiento, así como en corredores urbanos, metropolitanos y suburbanos, conforme a la TCUS. Pueden estar situados siempre y cuando se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de la zona, en particular de los lotes contiguos.
 - o No desarrollarán maniobras de carga y descarga en calles en banquetas.
 - o No deberán exceder un nivel de ruido máximo de 60 decibeles.
 - o El área de trabajo la constituye un cuarto perteneciente a una casa habitación, en el cual laboran uno o varios miembros de la familia;

- o La superficie el área de trabajo no debe exceder de 100 m² y el número de trabajadores de cinco;
 - o No deberán implicar riesgos de incendio, explosión, malos olores, vibraciones o similares, pues solo pueden conservar cantidades muy reducidas de combustible y se prohíbe el uso y el almacenamiento de sustancias explosivas.
- **Industria pequeña.** Comprende manufacturas pequeñas que no crean economías de escala, ni requieren de movimiento de carga pesada y que pueden tener una localización central y en las zonas de negocios. Estarán localizadas en las zonas mixtas con comercio, servicios y equipamiento, así como en corredores urbanos, metropolitanos y suburbanos. Dentro de los establecimientos de industria pequeña se encuentran los de fabricación de alimentos caseros, de venta al mayoreo con bodega de almacenamiento, imprentas, talleres de artesanía de piel y madera, talleres de costura y ropa, de encuadernación, de herrería artística, joyería y juguetes hasta 500 m².
- **Industria mediana de bajo riesgo.** Estos aprovechamientos deberán de ubicarse en zonas industriales, y en áreas específicas determinadas por el Programa. Por sus instalaciones y materiales que maneja, transforma, almacena y que genera; humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore, para vecinos e instalaciones perimetrales. En este tipo de industria de mediana se encuentran la de acabados metálicos, adhesivos, alfombras y tapetes, telas y otros productos textiles, anuncios, armado de motores, arneses, artefactos eléctricos como lámparas, baterías y similares, bicicletas, carreolas o similares, bolsas de aire, carrocerías, cerámica, cinturones de seguridad, colchones, computadoras, corchos, cosméticos, cristales, electrodomésticos, electrónica automotriz, empacadoras de jabón o detergentes, equipo para televisión por cable, equipos de aire acondicionado, estéreos, focos, gabinetes, puertas, mallas o similares, hielo seco o natural, implementos eléctricos, instrumentación y control, instrumentos de precisión, ópticos, relojes, instrumentos musicales, inyección de aluminio, juguetes, laboratorios de investigación, experimentales o de pruebas, maletas y equipajes, calculadoras, motocicletas y partes, muebles y puertas de madera, paraguas, partes de automóviles y camiones, partes para computadoras, películas fotográficas, perfumes, persianas, toldos o similares, planchas, productos aeroespaciales, productos de cera, hule, madera, muebles, cajas, lápices, productos de papel, plástico, productos tabacaleros, radiadores, refrigeradores, lavadoras, rolado y doblado de metales, ropa, artículos de piel, sensores, sistema de frenos, sistemas eléctricos, televisores, tintas, ventanas, ventiladores, vestiduras, vidrio o cristal.

- **Industrias de riesgo.**-Comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican considerable peligro por fuego, explosión y otros riesgos para la seguridad y/o la salud de los habitantes y constituyen un riesgo para la conservación y preservación del medio ambiente, por contaminación del suelo, agua y/o aire. Se tienen dentro de esta industria de riesgo los siguientes establecimiento de almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales, almacenamiento de explosivos, almacenamiento y distribución de gas L. P., petróleo o productos del petróleo, carbón y productos de grafito, cerillos, cerveza y otras bebidas alcohólicas, fundición, aleación y reducción de metales, gelatinas, cola y apresto, hule natural y sintético, incluyendo llantas, cámaras o similares, incineración de basura, insecticidas, fungicidas, desinfectantes y demás químicos relacionados, jabones y detergentes, maquinaria pesada, eléctrica, agrícola, para construcción o similares, incluyendo reparaciones, cemento portland, cerámica, ladrillo refractario, porcelanas, mármol, yeso, metal fundido, petróleo o productos del petróleo refinado, pinturas y barnices, plantas frigoríficas, plantas termoeléctricas, porcelanizados, procesamiento de madera, metal, molienda de granos, refinado de azúcar, asfaltos o de asbesto, productos de piedra o cantera, productos estructurales de acero, químicos, radioactivos, tiradero de chatarra.

Estos aprovechamientos, requieren de una serie de medidas de protección y mitigación de riesgos, por lo que deberán ser ubicados en zonas específicas y aisladas fuera del área urbana y dentro de zonas industriales destinadas para este fin.

Las normas de operación de estas industrias deben asegurar el control adecuado de los impactos nocivos generados por las mismas y deberá cumplir con:

- o Las áreas industriales en general y en particular las emisoras de altos índices de contaminación atmosféricas, deberán emplazarse a sotavento de las localidades, para facilitar la eliminación de contaminantes y riesgos.
- o Todo tipo de usos industriales o almacenaje de gran escala con características de alto riesgo y/o contaminación, deberá contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto, con un ancho determinado según los análisis y normas técnicas de vulnerabilidad y riesgo que no deberá ser menor de 50 metros.
- o Todo tipo de planta aislada o agrupada, deberá estar bardeada. En la franja de aislamiento al interior del predio, no se permitirá ningún tipo de aprovechamiento distinto, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo,

- ecológicos o recreación pasiva informal, sin permitir estancias prolongadas o numerosas de personas.
- o En el caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados, o distribuidos, se deberán prever reservas territoriales en las instalaciones de las plantas, para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, según sus proyectos iniciales e incluyendo las franjas de protección, de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas.
 - o En el caso de plantas de explosivos o productos extremadamente letales al ser humano, prohibidas para instalarse en el interior del Centro de Población, deberán distanciarse a un mínimo de 1,700 metros de cualquier uso urbano; 100 metros de una vía de ferrocarril de paso; 500 metros de una carretera con transporte continuo de paso.
 - o La franja de amortiguamiento de la zona de la ciudad industrial de Morelia será de un Mínimo de 100 metros, para garantizar la seguridad y tranquilidad de los habitantes en su entorno y se mantiene libre el canal de ventilación en dirección suroeste noroeste, que permitan la difusión de contaminantes al aire.
- **Bodegas y almacenes.** Son todos aquellos establecimientos afines a las actividades industriales que sirven como áreas de almacenamientos de materia prima e insumos para dicha actividad, así como para almacenar el producto terminado.

Infraestructura. Es el conjunto de obras e instalaciones que ofrecen el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción urbana, traducido a redes básicas de conducción y distribución, como vialidad, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas, transporte, etc.(Camacho Cardona, 2007).

Se establece una clasificación de la infraestructura en cuatro bloques:

- o Telecomunicaciones: antenas y mástiles de telefonía celular, televisión y radio.
- o Eléctrica: estaciones y subestaciones, líneas y torres.
- o Hidráulica: planta potabilizadora, canales, pozos, tanques, diques, vaso regulador
- o Sanitaria: estación de cárcamo, bombeo, planta de tratamiento de aguas residuales.

Vialidad. Conjunto de vías o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos o peatones. En cuanto a su extensión territorial, se pueden clasificar en regional, enlace suburbano, colectora, primaria, secundaria, peatonal y ciclovía.

Para la compatibilidad en la apertura de vialidades antes mencionadas, aplica a petición de la autoridad federal, estatal o municipal, deberá siempre justificarse el uso o destino que lo origina y que tenga beneficio comunitario y para la estructura vial de la ciudad, no aplica (no es compatible) para los casos en que pretendan realizar el desarrollo de fraccionamientos, condominios, conjuntos habitacionales y/o lotificaciones, para lo cual deberán solicitar y obtener la licencia de uso del suelo correspondiente; para los casos de acceso a proyectos de este tipo de desarrollos, deberán ser propietarios y las obras de urbanización correrán por cuenta del particular, previo análisis y aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

El tipo de vialidad será la que corresponda a la jerarquía en base al análisis de la zona y la sección de ésta se sujetará a lo dispuesto en la tabla correspondiente de criterios de diseño para las vialidades futuras contenida en el apartado de estrategia vial del presente Programa de Desarrollo Urbano.

Instalaciones especiales. Son los aprovechamientos del suelo que requieren para su establecimiento de normatividad especial, por el posible impacto al medio ambiente y daño a la salud humana. Por lo que en su mayoría serán de compatibilidad condicionada en los usos mixtos y corredores urbanos, suburbanos y metropolitanos.

- En los usos específicos de instalaciones especiales podrán instalarse bodegas y almacenes particulares de productos duraderos de riesgo fuera de zonas industriales, compra-venta de material para reciclar, depósito de vehículos y maquinaria, encierro de autotransporte público, venta de materiales para la construcción, refacciones y accesorios para la industria, venta de granos, semillas y forrajes.

Aprovechamiento de recursos naturales. Este eje tiene busca conservar y aprovechar de forma sostenible la diversidad biológica, los recursos naturales renovables y no renovables. Asimismo, busca establecer condiciones de acceso controlado y aprovechamiento de los recursos, así como la distribución justa y equitativa de sus beneficios.

Aprovechamiento de áreas forestales. Entre los bienes y servicios que proveen los bosques, selvas y matorrales se encuentran diferentes materias primas de origen vegetal y animal, así como la tierra que se utiliza en labores de jardinería. El producto de origen vegetal más frecuentemente

explotado es la madera, tanto para uso industrial como para generar energía, sobre todo entre la población más pobre. Estas actividades se incluyen debido a que en las zonas aledañas al Centro de Población aún se encuentran áreas con cubierta forestal en la cual pueden realizarse actividades de bajo impacto hacia los recursos allí existentes.

Plantación y cuidado de árboles para la producción de madera. Son zonas donde se pretende realizar plantaciones que conlleven a una producción de madera a baja escala. Estas áreas podrán establecerse en áreas que ya mantengan alguna cobertura forestal ya perturbada. Sin embargo se buscará que dichas plantaciones se realicen con especies nativas y apropiadas al tipo de vegetación con la que cuente el área a reforestar.

Reforestación con fines de rehabilitación ambiental. Zonas que han tenido un aprovechamiento irracional de los recursos naturales, pero que dada su ubicación se requiere restaurar sus condiciones, a fin de que puedan brindar servicios ambientales a las comunidades que se encuentran en sus cercanías e incluso para otras más alejadas.

Santuarios de vida silvestre. Los santuarios – también llamados reservas y refugios – han sido muy importantes en la conservación de la vida silvestre desde mediados del siglo 19. Los parques nacionales y áreas destinadas para dichos santuarios han dado la protección y el espacio necesario a los grandes depredadores y otros animales, lo mismo que la ausencia de interferencia humana necesaria para que las aves puedan anidar; en muchas partes también sirve para disminuir parcialmente la presión ejercida por la cacería, en especial de aves acuáticas. La propiedad pública, que usualmente acompaña el establecimiento de los santuarios, facilita el manejo de la vida silvestre.

Unidades de manejo ambiental. Las Unidades de Manejo para la Conservación de la Vida Silvestre (UMA) se definen como los predios e instalaciones registrados que operan de conformidad con un Plan de Manejo aprobado por las autoridades.

De acuerdo con el tipo de aprovechamiento que se pueda realizar se dividen en:

Intensivas (No Extractivas): El manejo de ejemplares se realiza en confinamiento, condiciones controladas, intervención directa del hombre. Las prácticas con este tipo son más restringidas ya que por lo general son especies vulnerables o protegidas por las normas de conservación nacional e internacional. En estas zonas se podrán realizar actividades de: investigación, exhibición, ecoturismo, educación ambiental.

Extensivas (Extractivas): Los ejemplares se encuentran en vida libre y las prácticas de conservación y mejora se realizan en el medio donde se encuentran estos. En este tipo de unidades se puede hacer lo siguiente: actividad cinegética, mascotas, ornato, colectas científicas, insumos para la industria farmacéutica, alimentaria, de vestido.

Aserraderos. Un aserradero o serrería es una instalación mecanizada o artesanal dedicada al aserrado de madera.

Los aserraderos son industrias de primera transformación de la madera; proveen de productos semi-acabados que generalmente son destinados a una industria de segunda transformación (carpintería, ebanistería, construcción, etc.) encargada de fabricar objetos o partes de objetos de consumo. En el Centro de Población se podrán establecerse cercanos a las áreas que se hayan establecido para la producción de madera, siempre y cuando tengan visto bueno de la autoridad correspondiente.

Espacios para el Ecoturismo. Actualmente el auténtico ecoturismo representa una opción viable de conservación del patrimonio natural y cultural de los pueblos, fomentando al mismo tiempo la noción de desarrollo económico sustentable. La actividad del ecoturismo consiste en viajar por áreas naturales sin perturbarlas, con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar tanto sus atractivos naturales (paisajes, flora y fauna silvestres), como las manifestaciones culturales que allí puedan encontrarse. Se pretende que en las áreas destinadas para este fin se puedan realizar acciones que conlleven a prestar un servicio adecuado y que además sirva para que las comunidades aledañas puedan recibir beneficios económicos, sin que se perturbe el medio ambiente.

Aprovechamiento recreativo deportivo. En el aprovechamiento recreativo, deportivo y turístico de los espacios naturales convergen una gran cantidad de factores, entre los que podemos mencionar, para este caso la perspectiva medioambiental que se encuentra inmersa en la protección-conservación de los ecosistemas, la perspectiva social que está fundamentada en la satisfacción de los visitantes y la rentabilidad económica de las poblaciones locales. En estas zonas se pretende que se puedan realizar actividades que tengan un bajo impacto sobre el medio ambiente pero que a la vez permitan un aporte económico a las comunidades cercanas, además del disfrute y satisfacción de los visitantes.

Parque para remolque, campismo y cabañas. En estas zonas se pretende que se puedan realizar actividades de campismo, tráiler parks, así como cabañas en zonas que tienen afluencia de visitantes que disfrutan de una estancia cerca de la naturaleza y el bosque. Se podrán construir instalaciones mínimas a fin de perturbar en lo mínimo el entorno.

Viveros y producción de plantas de ornato. Este tipo de instalaciones requerirán el mínimo de invasión a las zonas boscosas y principalmente se deberán realizar en áreas contiguas a las localidades rurales o suburbanas; será un comercio que beneficie a las comunidades cercanas al Centro de Población.

Invernadero. Instalaciones dentro de las cuales se suministran de manera racional todos los factores que intervienen en el desarrollo de plantas (luz, agua, temperatura y nutrimentos), proporcionando buenas condiciones para el logro de resultados económicos favorables. Hoy en día los invernaderos son grandes alternativas para la producción de alimentos en general.

Usos relacionados con actividades primarias.

Son las instalaciones destinadas a desarrollar actividades agrícolas y pecuarias originadas por necesidades de los habitantes de las áreas rurales del Centro de Población de Morelia.

Agrícola de temporal. Se clasifica como tal al tipo de agricultura de todos aquellos terrenos en donde el ciclo vegetativo de los cultivos que se siembran depende del agua de lluvia, sea independiente del tiempo que dura el cultivo en el suelo, un año o más de diez como los frutales, o bien son por periodos dentro de un año como los cultivos de verano. Incluye los que reciben agua invernal como el garbanzo.

Estas áreas pueden dejarse de sembrar algún tiempo, pero deberán estar dedicadas a esta actividad por lo menos en el 80% de los años de un periodo dado. Algunas superficies son sembradas de manera homogénea por un cultivo o más de dos, o pueden estar combinados con pastizales o agricultura de riego, en un mosaico complejo difícil de separar, pero siempre con la dominancia de los cultivos cuyo crecimiento depende del agua de lluvia.

Agrícola de riego. La agricultura de riego considera la forma de transporte de agua como bombeo o gravedad, en general implica el suministro del agua para los cultivos.

Es independiente de la duración del cultivo sea por meses, años o décadas. Se destaca que la tubería de transporte generalmente es sobre la superficie de tierra, sin embargo también puede estar sepultada hasta las parcelas agrícolas.

Se pretende que esta actividad se realice en las mismas áreas donde ya existen en todo el Centro de Población de Morelia.

Usos pecuarios. Estas áreas se refieren a aquellas en las que comúnmente se han realizado actividades de pastoreo de ganado bovino o caprino. En Centro de Población de Morelia se

recomienda que esta actividad se realce en las mismas zonas que hasta la fecha se han utilizado para tal fin, sin embargo deberán realizarse actividades que promuevan la restauración del suelo, debido a que en estas zonas existe una compactación producto del pisoteo del ganado.

Aprovechamiento silvopastoril. Los sistemas silvopastoriles tienen como finalidad asegurar el aprovechamiento sostenido de los recursos naturales y satisfacer las necesidades socioeconómicas de la población rural. Además con esta actividad se buscará que exista una diversificación de la producción bajo el aprovechamiento sustentable de los recursos.

Sistemas agroforestales. Los sistemas agroforestales son formas de uso y manejo de los recursos naturales en los cuales especies leñosas (árboles y arbustos) son utilizados en asociación deliberada con cultivos agrícolas y con animales en un arreglo espacial (topológico) o cronológico en rotación con ambos; existen interacciones ecológicas y económicas entre los árboles y los otros componentes de manera simultánea o temporal de manera secuencial, que son compatibles con las condiciones socioculturales para mejorar las condiciones de vida de la zona.

Huertas. Este tipo de actividades se refieren a la producción de frutos en parcelas diseñadas para cosecharlos; se requiere que se incluyan árboles frutales de la zona y sobre todo que sean resistentes a las condiciones medio ambientales del área.

Cría de animales. Para poder realizar estas actividades se requiere de instalaciones que permitan un buen aprovechamiento y sobre todo que las áreas donde se realicen obtengan un beneficio, principalmente económico.

Extracción de minerales metálicos y no metálicos. En el Centro de Población de Morelia solamente se realizan actividades de extracción de bancos de material, que corresponderían a minerales no metálicos. Para poder realizar estas actividades, las personas interesadas en realizarlas deberán cumplir con un mínimo de requisitos que en materia ambiental se requieren. Se pretende que con estas actividades se generen impactos al ambiente, los cuales en su gran mayoría son irreversibles, al ser los minerales, recursos no renovables.

3.8.3 Tabla de compatibilidad de uso del suelo (TCUS)

Es el instrumento técnico, jurídico y administrativo del Programa y es una herramienta indispensable para la administración del ordenamiento urbano del Centro de Población de Morelia. Estase complementa con una serie de normas para el ordenamiento urbano.

La TCUS está estructurada con base en la Zonificación Secundaria, ya que por una parte se establecen los usos genéricos los cuales se clasifican en habitacional, hotelería, comercio y servicios, equipamiento, industria, infraestructura, vialidad, instalaciones especiales, aprovechamiento de los recursos naturales y actividades primarias, cuyos usos específicos se describen en el apartado 3.7.2 *Usos Genéricos y Específicos*, estos usos les corresponde una relación de compatibilidad, compatibilidad condicionada o incompatibilidad con respecto a los usos del suelo predominantes de la Zonificación Secundaria descritos dentro del apartado 3.7.1 *Zona de usos predominantes*.

Además, la TCUS establece una serie de condicionantes a las cuales se sujetarán los usos del suelo que aparezcan con esta disposición en dicha Tabla.

Como resultado de la estructura de la TCUS anteriormente descrita, podrá determinarse los usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos, conforme a las disposiciones referidas en el apartado *Compatibilidad e incompatibilidad de uso del suelo* que a continuación describe.

Compatibilidad e incompatibilidad del uso del suelo

Los trámites básicos para obtener el uso del suelo compatible para aprovechamiento urbano sobre predios o inmuebles, fundamentalmente se refiere a la autorización del uso del suelo (constancias y licencias de uso del suelo) que en primer instancia mediante documentos oficiales previos como son: constancia de uso del suelo, alineamiento y número oficial para dar el paso a la obtención de licencias, permisos y autorizaciones.

Constancia de zonificación urbana (de uso del suelo). Documento oficial que emite la autoridad municipal por medio del cual hace constar los usos permitidos, prohibidos y condicionados y las restricciones complementarias sobre un predio, conforme a las disposiciones contenidas en el programa de desarrollo urbano y la zonificación correspondiente (Periódico Oficial del Estado, 2007).

Constancia de alineamiento y número oficial. Documento oficial que también emite la autoridad municipal, precisa la traza y límites de un predio con la vía pública existente o en relación con una vía pública determinada en el plano debidamente autorizado; señala así mismo la ubicación del predio y el correspondiente número oficial.

En segundo término se hallan las licencias que son los documentos oficiales que facultan al propietario de un inmueble o predio a dar los usos aprobados por la autoridad municipal, así como a edificar en su caso las construcciones respectivas; por lo tanto, son documentos oficiales que

contendrán las características que señalen los reglamentos de construcción e instrumentos de ordenamiento urbano como el presente Programa.

Licencia de uso del suelo. Es el documento oficial que expide la autoridad municipal, para autorizar en su caso, con las condicionantes y restricciones que procedan, para un determinado aprovechamiento sobre un predio urbano, suburbano o rural, así como también los incrementos derivados del Sistema de Transferencia de Potencialidad. La licencia se otorgará a solicitud del o los interesados, de acuerdo al procedimiento establecido en la reglamentación municipal; sin embargo, el CDUEMO 2007 establece los requisitos de licencia de uso del suelo pero únicamente para los desarrollos urbanos y desarrollos urbanos en condominio, no así para otros aprovechamientos urbanos⁴, por lo tanto, deberá considerar el presentar los siguientes requisitos básicos:

- Solicitud por escrito dirigida al titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente
- Copia del título de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad
- Copia de identificación oficial del propietario/solicitante
- Croquis de localización del inmueble a analizar
- Preferentemente anteproyecto del uso pretendido
- Pago de derechos

La regulación del uso del suelo es una función de la autoridad municipal que tiene como propósito ejercer las atribuciones que la legislación urbana le otorga a partir de la formulación de la zonificación y tabla de compatibilidad de uso del suelo. Por lo que, cuando existan proyectos de aprovechamiento de predios o inmuebles urbanos que por su magnitud e intensidad de uso puedan producir un impacto de significación en el funcionamiento urbano; por lo cual, es necesario que previo a su aprobación se realice una evaluación técnica, responsabilidad de la autoridad municipal. Se trata desde luego, de garantizar la congruencia con el Programa, así como de verificar que corresponda a los usos autorizados en la zonificación, pero también y de forma

⁴Ver artículo 345 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, sobre documentos para licencia de uso de suelo para desarrollos o desarrollos en condominio.

Aprobado por el H. Ayuntamiento de Morelia en sesión de Cabildo de fecha 18 de julio de 2012 y publicado en el Periódico Oficial de Estado de fecha 01 de agosto de 2012

importante al prevenir efectos e impactos indeseables de carácter ambiental y urbano o patrimonial, así como reducir los riesgos de desastres (Ediciones de Administración Urbana, 1994).

Para ello, se deberá considerar la procedencia de las solicitudes de usos de suelo mediante la emisión de la licencia de uso del suelo en el resolutivo correspondiente a la compatibilidad, compatibilidad condicionada e incompatibilidad, o sea los usos permitidos, condicionados y prohibidos que aparecen en la Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS):

Usos permitidos. Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse indistintamente en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente.

Usos de compatibilidad condicionada. Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio.

Usos prohibidos. Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana.

Para la expedición de licencias de uso del suelo, se deberán especificar los siguientes tipos de condicionantes:

- Del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia. Aquellas establecidas en cualquier apartado y de cualquier tipo del presente instrumento.
- Condicionantes territoriales. Aquellas que se derivan de la ubicación de los predios dictaminados, por las características territoriales que condicionen el desarrollo urbano, y que se deriven de cualquier estudio técnico municipal, académico y de los mismos particulares.
- Normatividad complementaria. Aquellas que se fundamentan en cualquier normatividad complementaria, según los usos específicos de referencia, de las dependencias gubernamentales federales, estatales y/o municipales.

El funcionamiento, la operación y vigilancia de los establecimientos mercantiles y de servicios, y su relación con la normatividad de usos y destinos del suelo determinada en el presente ordenamiento, deberá regularse según los reglamentos y normas municipales, estatales y/o federales relativas a cada actividad de los particulares, a través de la Dirección de Reglamentos Municipales, de Licencias y Giros de establecimientos mercantiles o la equivalente que designe el H. Ayuntamiento de Morelia para tal efecto.

La vigencia de las licencias de uso del suelo será la correspondiente al presente Programa; en tanto no se actualice o no se modifique el uso del suelo emitido, podrá continuar vigente previa aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiental, conforme al artículo 347 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Las áreas determinadas como industria aislada (fuera de Ciudad Industrial), comercio, servicios y equipamiento, que correspondan a hechos consumados de establecimientos que se instalaron regularmente con base a lo establecido en ordenamientos contenidos en Programas anteriores y ahora no vigentes, y que se encuentran en condiciones de potencial o vigente incompatibilidad con su entorno inmediato (generalmente de usos predominantemente habitacionales). Ante este fenómeno irregular de ordenamiento, se considera lo siguiente:

- Los usos de comercio, servicios, equipamiento e industria, en la modalidad autorizada o vigente a la aplicación de este Programa, se respetará, siempre y cuando no se modifique en intensidad y modalidad y se tomen las medidas de protección necesarias para garantizar la seguridad y tranquilidad de los habitantes en su entorno
- Solo se autorizará usos del suelo que sean los predominantes en su entorno o bien compatibles o condicionados con ellos.
- El uso predominante de las áreas determinadas como comercio, servicios, equipamiento e industria, es el predominante de su entorno.
- Las áreas determinadas para comercio, servicios, equipamiento e industria aislada se integraran al ordenamiento manteniendo el uso intensidad y modalidad de uso del suelo autorizado en su oportunidad o asumiendo el uso predominante de su entorno al cual deberá integrarse.

Disposiciones aplicables a los usos de compatibilidad condicionada

Vialidad mínima para los usos señalados. Disposición que se establece como medida adicional a los aprovechamientos pretendidos del suelo, con la finalidad de evitar la instalación de usos de alto impacto vial en zonas densas y en vialidades locales; por lo que, cualquier aprovechamiento del uso del suelo pretendido que contenga este señalamiento, sea compatible o condicionado, deberá aplicarse siempre y cuando el predio tenga frente con la sección vial mínima establecida para tal efecto.

Estudios complementarios para los usos condicionados

En cualquier acción urbana de gran importancia por sus dimensiones, su giro o incidencia sobre el medio natural o construido, se deberán realizar estudios previos de impacto urbano, estudios de impacto ambiental, análisis de riesgo y análisis de impacto vial según corresponda, para su adecuada integración en la zona. Principalmente se aplicarán para los casos de centros comerciales, centrales de abasto, centrales camioneras, estaciones de servicio, parques industriales, terminales principales de transporte urbano o desarrollos urbanos habitacionales o en condominio (a partir de 50 unidades de vivienda conforme a la TCUS), así como las obras públicas, transporte y equipamientos urbanos de trascendencia en la morfología urbana del Centro de Población; cuyos estudios se especifican a continuación, los cuales se podrán desarrollar en un solo documento o por separado según sea el caso o a conveniencia del promovente y a partir de los cuales, la Dirección de Desarrollo Urbano podrá evaluar la procedencia de los proyectos y aprovechamientos correspondientes:

Estudio de impacto urbano. Consiste en la descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones que cause una obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona en donde se pretenda la realización de la obra o intervención, que afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifiquen un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico local (SEDESOL, 2000).

La finalidad del estudio de impacto urbano es la de establecer medidas de mitigación del impacto que puede ocasionar los aprovechamientos que se pretendan sobre predios o inmuebles urbanos, que por su magnitud o características puedan producir un impacto de significación en el funcionamiento urbano, es necesario que previo a su autorización y ejecución se realice una evaluación a través del estudio de impacto urbano, el cual deberá

ser realizado por profesionistas debidamente acreditados en la materia, mismo que será valorado y sancionado por la dependencia municipal encargada del desarrollo urbano.

El estudio de impacto urbano estará relacionado según la importancia de las obras y acciones urbanas proyectadas y su funcionamiento que incidan significativamente sobre el Centro de Población y debiendo contemplar en lo correspondiente los aspectos que se muestran en la Tabla 3. 4.

Tabla 3. 4. Consideraciones para los estudios de impacto urbano

	Zona de impacto	Consideraciones
Estudios de impacto urbano	Habitantes	Los impactos que tienen que ver con la perturbación de la relación vecinal, las repercusiones, negativas o positivas, de determinada acción en la vida comunitaria en materia de: higiene, seguridad, molestias (ruidos, olores, etc.). Es importante considerar la elaboración de encuestas para garantizar convenientemente la seguridad y tranquilidad de los vecinos.
	Paisaje urbano	La inserción de la acción urbana en la trama y en el paisaje urbano. Examinar la manera en que interactuarían el proyecto y el sitio donde se insertaría.
	Medio ambiente	Este análisis podría ser el mismo que para efectos del impacto ambiental requieren otras instancias (SUMA). Deberá atender de manera particular a las condiciones físicas y naturales: ruido, contaminación, vientos, asoleamiento, higiene, etc.
	Comunicaciones y transporte	En que manera se transformarán las condiciones de la circulación, el transporte y el estacionamiento de vehículos.
	Equipamiento y servicios públicos	Las necesidades que generaría el proyecto en materia de equipamiento, servicios públicos e infraestructura. Cómo la Ciudad recibe la transformación o densificación del sitio.
	Actividades económicas	Se trata de las repercusiones económicas de determinado proyecto, el impacto en la economía local. Por ejemplo, costos energéticos, beneficio o perjuicio para el comercio local, derramas de la obra, etc.
	Construcción	En este apartado se analizan las incidencias en la vida urbana de las obras necesarias para llevar a cabo el proyecto.

- **Estudio de impacto vial.** Debido a la limitada movilidad urbana de la Ciudad, ante cualquier obra que se pretende generar y que repercuta en el funcionamiento de la estructura vial, será necesario la realización del análisis de impacto vial, que consiste en el estudio de los aspectos de movilidad que influyen directa e indirectamente con el predio motivo de la obra, como los medios de transporte, el estudio del flujo y aforo vehicular en las horas pico durante el día en una semana, así como los viajes que se derivarán del proyecto pretendido, según la complejidad de cada caso. De igual manera se propondrán las medidas de mitigación del posible impacto vial que generarían.

Por lo tanto, se determina que para los siguientes casos se deberá realizar el estudio de impacto vial con todos y cada uno de los componentes antes señalados:

- Desarrollos urbanos habitacionales de más de 50 viviendas.
- Hoteles mayores de 40 cuartos.
- Comercio y servicios de alta intensidad de uso mayores de 2.4 veces.
- Equipamiento de servicios educativos mayores de 2,400 m² de superficie construida.
- Los equipamientos de cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, transporte, recreación y administración, en sus niveles urbanos y metropolitanos.
- La industria mediana y de riesgo.

En los demás casos en que se señale en la TCUS la condición de análisis de impacto vial, se reducirá el estudio a un alcance menor que contemple el entorno urbano en cuanto a los tipos de vialidades, flujos vehiculares y solución a la integración vial del proyecto al uso pretendido.

De igual forma, para los casos de usos pretendidos que en la TCUS no aparezcan con la condición de presentar estudio vial, que se localicen en zonas que por sus condiciones particulares se encuentren con media y alta intensidad de aprovechamientos de usos diversos o de un uso predominante que denote afluencia vehicular y de usuarios, en donde la inclusión del uso pretendido pueda generar un impacto mayor, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente determinará en su caso presentar el estudio de impacto vial en la modalidad que considere necesaria.

La evaluación correspondiente, deberá ser realizada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, para los casos relevantes que ésta dependencia considere podrá solicitar opinión a la dependencia de tránsito y vialidad competente que exista.

- **Dictamen de Protección al Medio Ambiente.** Documento mediante el cual se da a conocer, con base en un análisis, la prevención del posible impacto ambiental, significativo y potencial que generaría una obra o actividad local, así como la forma de evitarlo o atenuarlo y que se encuentren fuera de la cobertura de requerimiento de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) que la Ley correspondiente exija; se establece, que con base en el artículo 36 del impacto y riesgo ambiental del Reglamento Ambiental y de Protección del Patrimonio Natural del Municipio de Morelia, la Dirección de Protección al Ambiente de la

Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del municipio de Morelia(Periódico Oficial del Estado, 2012) emitirá el Dictamen correspondiente.

- **Dictamen de vulnerabilidad y riesgo.** Es el documento oficial que expide la autoridad municipal encargada de la protección civil, para otorgar en su caso las recomendaciones, las condicionantes y restricciones que procedan, para un determinado aprovechamiento, para un predio urbano, suburbano o rural. Con base el Atlas de Riesgos correspondiente al Municipio de Morelia. La autoridad municipal podrá si así lo considera procedente para resolver algún caso particular de relevancia, solicitar el apoyo a la Dirección de Protección Civil del Gobierno del Estado.

Condicionantes específicas. Se enuncian condiciones particulares en la TCUS para los aprovechamientos de usos genéricos y específicos pretendidos que contengan esta condición.

Consideraciones. Además de las condicionantes anteriormente señaladas, la TCUS establece algunas consideraciones para su interpretación y aplicación, las siguientes:

- En el caso de que en el apartado 3.7.2 *Usos Genéricos y Específicos*, no se enuncien los usos pretendidos dentro de los diversos usos específicos ahí descritos, o los de alto y bajo impacto, se procederá a resolver su procedencia por parte de la autoridad municipal encargada del desarrollo urbano, mediante analogía.
- En los casos en donde un predio o inmueble en donde apliquen las determinaciones de uso del suelo de una Zona y de un corredor con respecto al Plano de Zonificación Secundaria, prevalecerá el que propicie un mejor aprovechamiento urbano.

Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010					Urbano y urbanizable													No urbanizable										○	Condicionantes				
					Habitacional				Habitacio nal mixto		Mixto comercial, servicios y equipamiento						Ind ustr ia	Zonas de protección											Estudios				
					Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab/h	Mixto habitacional industria y servicios hab/h	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			Protección especial	Protección ecológica forestal	Área natural protegida	Protección de usos agrícolas	Protección de usos pecuarios	Protección agropecuaria	Cuerpos de agua	Restauración y protección ambiental	Parque urbano ecológico							
HSU	HB	HM	HA	HMS											HMI	EQ	SU										CU	CM		COU	COM	CSU	5% máximo de construcción (3)
Usos	Zonas de usos predominantes				HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM	COU	COM	CSU	I	PE	PEF	ANP	PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE	Validad mínima para los usos señalados (m)	Estudio de impacto urbano	Dictamen de protección al medio ambiente	Dictamen de vulnerabilidad y riesgos	Análisis de impacto vial	
Genéricos	Específicos				HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM	COU	COM	CSU	I	PE	PEF	ANP	PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE	Validad mínima para los usos señalados (m)	Estudio de impacto urbano	Dictamen de protección al medio ambiente	Dictamen de vulnerabilidad y riesgos	Análisis de impacto vial	
Habitacional	Vivienda rural				◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	NA				1	
	Vivienda suburbana				◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	NA				2	
	Vivienda Urbana hasta a 50 viviendas				×	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	NA					
	Vivienda Urbana mayor a 50 viviendas				×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	NA				
Hotelería y servicios de alojamiento	Servicio de alojamiento hasta 20 cuartos				◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	9				
	Servicio de alojamiento de más de 20 cuartos				○	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	12				
	Hoteles hasta 40 cuartos				○	○	○	○	◆	◆	○	○	○	○	○	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	12				
	Hoteles mayores a 40 cuartos				×	×	×	×	○	○	×	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15				
Comercio y servicio	Moteles				○	×	×	×	×	×	×	○	○	○	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15					
	Intensidad de uso - número de veces sobre la superficie total del predio	Baja, hasta 0.4 veces	Impacto	Bajo	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	9				
				Alto	×	×	×	×	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	12				
		Media, de 0.4 hasta 1.8 veces		Bajo	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	12				
				Alto	×	×	×	×	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	12				
		Alta, de 1.8 a 2.4 veces		Bajo	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15				
				Alto	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	18				
		Muy alta, más de 2.4 veces		Bajo	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	18				
				Alto	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	18				
	Estacionamiento				◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◆	N/A				
Establecimientos de sexoservicios				×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	18					

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- X **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

1. Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
2. Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
3. Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
4. Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan

5. No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
6. Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
7. Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano
de Centro de Población de Morelia 2010#



Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010				Urbano y urbanizable													No urbanizable											O		Condicionantes			
				Habitacional				Habitacio nal mixto		Mixto comercial, servicios y equipamiento					Ind ustr ia	Zonas de protección																	
Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo				Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab	Mixto habitacional industria y servicios hab	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			Industrial	5% máximo de construcción										Validad mínima para los usos señalados (m)	Estudios				
Usos	Zonas de usos predominantes													PE	PEF	ANP		PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE	Protección especial	Protección ecológica forestal	Área natural protegida	Protección de usos agrícolas		Protección de usos pecuarios	Protección agropecuaria	Cuerpos de agua	Restauración y protección ambiental	Parque urbano ecológico
				HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM				COU											COM					
Genéricos	Específicos			HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM	COU	COM	CSU	I	PE	PEF	ANP	PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE							
Educación	Artes y oficios	Hasta		500 m²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9						
		Mayor a			○	○	○	○	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Básica	Pública	Hasta		3,000 m²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9						
			Mayor a			○	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Privada	Hasta		500 m²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9						
		Mayor a			○	○	○	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Media	Pública	Hasta		2,400 m²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12					
			Mayor a			○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
		Privada	Hasta		500 m²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
			Mayor a			○	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Superior	Pública	Hasta		3,000 m²	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12					
			Mayor a			○	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
		Privada	Hasta		500 m²	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
			Mayor a			○	◆	◆	◆	◆	○	○	○	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Centro de investigación y posgrado				○	◆	◆	◆	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	○	◆	○	12				
Servicios multinivel		Hasta 1,000 m²		◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
		Mayor de 1,000 m²		◆	◆	◆	◆	○	○	○	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15							
Telesecundaria				◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	N/A							
Tecnológico agropecuario				○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	○	◆	○	9						

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCEM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- ◆ **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

1. Hasta 7 v/h. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
2. Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
3. Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
4. Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
5. No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
6. Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
7. Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable														No urbanizable											○ Condicionantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		Habitacional				Habitacio nal mixto		Mixto comercial, servicios y equipamiento						Ind ustr ia	Zonas de protección										Estudios																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
		Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab/h	Mixto habitacional industria y servicios hab/h	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			5% máximo de construcción																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
Corredor urbano	Corredor metropolitano											Corredor suburbano	Industrial	Protección especial	Protección ecológica forestal	Área natural protegida	Protección de usos agrícolas	Protección de usos pecuarios	Protección agropecuaria	Cuerpos de agua	Restauración y protección ambiental	Parque urbano ecológico																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Usos	Zonas de usos predominantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- ×

PROHIBIDO.- Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

- Hasta 7 vi/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
- Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
- Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
- Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
- No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
- Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
- Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Tabla 3. 6. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable														No urbanizable										Vialidad mínima para los usos señalados (m)	O Condicionantes			
		Habitacional				Habitacio nal mixto		Mixto comercial, servicios y equipamiento					Ind ustr ia	Zonas de protección										Estudios						
		Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab/h	Mixto habitacional industria y servicios hab/h	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			Industrial	Protección especial	Protección ecológica forestal	Área natural protegida	Protección de usos agrícolas	Protección de usos pecuarios	Protección agropecuaria	Cuerpos de agua	Restauración y protección ambiental					Parque urbano ecológico		
5% máximo de construcción																														
Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo		HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM	COL	COM	CSU	I	PE	PEF	ANP	PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE						
Usos	Zonas de usos predominantes																													
Genéricos	Específicos																													
Comunicaciones	Básico hasta 240 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9						
	Distrital hasta 720 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Urbano hasta 1,600 m ²	◆	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Metropolitano mayor de 1,600 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18						
Transporte	Urbano hasta 7,500 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Metropolitano mayor de 7,500 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18						
Recreación	Básico hasta 2,400 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9					
	Distrital hasta 5,000 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Urbano hasta 7,500 m ²	◆	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Metropolitano mayor de 7,500 m ²	◆	○	○	○	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18						
Deporte	Básico hasta 2,400 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9					
	Distrital hasta 5,000 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Urbano hasta 7,500 m ²	◆	○	○	○	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Metropolitano mayor de 7,500 m ²	◆	◆	◆	◆	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18						
Administración	Básico hasta 240 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	9					
	Distrital hasta 720 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	12						
	Urbano hasta 1,600 m ²	◆	◆	◆	◆	○	○	○	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	15						
	Metropolitano mayor de 1,600 m ²	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18						
	Centro de readaptación social	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	18					3	

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- ×

Condicionantes

- Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
- Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
- Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
- Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
- No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
- Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
- Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010#



Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable														No urbanizable										Industria	Condicionantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
		Habitacional				Habitacional mixto	Mixto comercial, servicios y equipamiento					Industria	Zonas de protección										Estudios																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		Habitacional densidad suburbana 50 hab/ha	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/ha	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/ha	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/ha	Habitacional con comercio y servicios hab/ha	Mixto habitacional industria y servicios hab/ha	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano		Corredores			5% máximo de construcción																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente

○ **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio

X **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

- Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
- Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
- Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
- Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan

- No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
- Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
- Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable													No urbanizable											O Condicionantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										
		Habitacional				Habitacio nal mixto	Mixto comercial, servicios y equipamiento					Ind ustr ia	Zonas de protección										Estudios																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																													
Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo		Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab	Mixto habitacional industria y servicios hab	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			Industrial	5% máximo de construcción																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
Usos	Zonas de usos predominantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- O **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- X **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

1. Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.

2. Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja

3. Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB

4. Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
5. No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección

6. Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable

7. Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable														No urbanizable										Validad mínima para los usos señalados (m)	O	Condicionantes		
		Habitacional				Habitacio nal mixto		Mixto comercial, servicios y equipamiento					Ind ustr ia	Zonas de protección										Estudios						
		Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab	Mixto habitacional industria y servicios hab	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			Industrial	Protección especial	Protección ecológica forestal	Área natural protegida	Protección de usos agrícolas	Protección de usos pecuarios	Protección agropecuaria	Cuerpos de agua	Restauración y protección ambiental	Parque urbano ecológico	Estudio de impacto urbano		Dictamen de protección al medio ambiente	Dictamen de vulnerabilidad y riesgos		Análisis de impacto vial
Usos	Zonas de usos predominantes	5% máximo de construcción																												
Genéricos	Específicos	HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	EQ	SU	CU	CM	COU	COM	CSU	I	PE	PEF	ANP	PUA	PUP	PAP	CA	ZRPA	PUE						
Actividades primarias	Aprovechamientos agropecuarios	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	◆	X	X	X						
	Agrícola de temporal	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	○	○	X	X	X					
	Agrícola de riego	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	○	○	X	X	X						
	Usos pecuarios	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	◆	○	X	X	X						
	Aprovechamiento agrosilvopastoril	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○	X	X	X						
	Sistemas agroforestales	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○	○	○	○	X						
	Cultivos agroecológicos	◆	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○	○	○	○	○	X						
	Huertas	◆	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○						
	Cría y explotación de ganado	○	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	◆	○	X	X	X					
	Instalaciones para la apicultura	○	○	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○	X	X	X					
	Cría y recolección de animales destinados a laboratorio	○	X	X	X	X	X	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	○	X	X	X						
	Cría de perros y su adiestramientos, aves de ornato, gatos, reptiles	X	X	X	X	X	X	○	X	X	X	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X						
	Extracción de minerales metálicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	○	X	X	X					
	Extracción de minerales no metálicos (banco de materiales)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	X	○	○	○	X	X	X					

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- X **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

- Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.
- Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja
- Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB
- Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
- No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección
- Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable
- Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Tabla 3. 5. Tabla de compatibilidad de uso del suelo (continuación)

Adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010		Urbano y urbanizable														No urbanizable										O	Condicionantes																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
		Habitacional				Habitacio nal mixto	Mixto comercial, servicios y equipamiento						Ind ustr ia	Zonas de protección										Validad mínima para los usos señalados (m)	Estudios																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		Habitacional densidad suburbana 50 hab/h	Habitacional baja densidad 51 a 150 hab/h	Habitacional media densidad 151 a 300 hab/h	Habitacional alta densidad 301 a 500 hab/h	Habitacional con comercio y servicios hab	Mixto habitacional industria y servicios hab	Equipamiento	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredores			5% máximo de construcción																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso de las Actualizaciones al PDUCPM 2010. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

Los comercios y servicios básicos de hasta 40.0 m2 son compatibles siempre que no impliquen algún tipo de riesgo para la zona, no estén condicionados al ancho mínimo de vialidad ni a cumplir con cajones de estacionamiento.

- ◆ **PERMITIDO.-** Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios, posibles y permitidos, conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y reglamento de construcción vigente
- O **CONDICIONADO.-** Son aquellos que pueden desarrollarse en predios conforme a los usos genéricos y específicos establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condicionantes establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condicionantes territoriales y urbanas propias de cada predio
- X **PROHIBIDO.-** Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana

Condicionantes

1. Hasta 7 viv/ha. sin infraestructura urbana ni subdivisiones menores de una ha.

2. Desarrollos suburbanos tipo campestre y/o granja

3. Fuera de zona urbana en localización especial determinada por la SEGOB

4. Para las zonas de protección especial, ecológica forestal, de restauración y protección ambiental y de las áreas naturales protegidas, se sujetará a las determinaciones de los planes de manejo ambiental, en caso de que existan
5. No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección

6. Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable

7. Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección

Rango de población (hab.)	100-499	500-999	1,000-2,500	2,501-5,000
Radio (m)	500	1,000	1,000	1,500

NOTA: Las autorizaciones de uso del suelo para las localidades dentro y fuera del ámbito de aplicación del Programa se sujetarán a las siguientes disposiciones: Respetar el radio máximo permitido de acuerdo al rango de población, el cual se medirá a partir de centro la localidad.

3.9 Estrategia vial

El Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, 2009-2030 establece en su Línea Estratégica 1: Articulación regional, el impulsar las potencialidades económicas urbanas a través de la construcción de infraestructura y equipamiento regional, específicamente para la Región Cuitzeo, promoviendo el desarrollo industrial y de turismo histórico con infraestructura carretera y conexiones a las autopistas (Gobierno del Estado de Michoacán, 2010).

En este sentido, la estructura vial es fundamental para una adecuada movilidad urbana y enlaces regionales; conforme a esta estructura vial se conectan los elementos que componen a una ciudad y a ésta con su entorno, por lo que, consolidar al Centro de Población de Morelia en el sistema estatal, regional e intramunicipal de comunicación es una acción estratégica, que permitirá mejorar el sistema de enlaces con integración a las zonas más alejadas del Municipio que benefician a las mayorías; para tal efecto la estrategia vial se compone de un sistema regional, un sistema de vías primarias y un sistema de vías secundarias (ver Figura 3. 4).

a) Sistema regional

Acceso carretero. Tiene como función la comunicación interregional para enlazar a Morelia con su región y el país, además de su función de comunicación intermetropolitana, que enlace a Morelia con las localidades de la zona metropolitana: Tarímbaro, Álvaro Obregón, Charo, Zinapécuaro, Queréndaro e Indaparapeo. También incluye la extensión de los corredores metropolitanos que conectan a Morelia con los municipios de Quiroga y Pátzcuaro. El sistema metropolitano no deberá ser interferido por el sistema urbano.

Un componente importante del Sistema Metropolitano es el libramiento Norponiente (a cargo de la S.C.T.) cuyo trazo se ubica en forma parcial fuera del territorio del Municipio de Morelia y que enlazará las carreteras México-Guadalajara-Salamanca con la carretera Uruapan-Lázaro Cárdenas.

Como medida de control, en los entronques más importantes de las vialidades metropolitanas con las vías primarias, así como en los entronques carreteros con los caminos vecinales que llevan a las principales localidades del Centro de Población, se deberá respetar una restricción de un radio de 100 m, a partir del cruce de los ejes de los mismos. En los corredores carreteros, además de la

restricción federal por derecho de vía, se dejará una restricción adicional de 10 metros, hacia el interior de los predios, para vialidad lateral.

Se deberán determinar y acotar con precisión los límites entre el sistema vial metropolitano y el urbano adecuándose para tal efecto las articulaciones entre ambas.

Enlace sub-urbano: Se consideran en esta categoría las vialidades que comunican con poblados rurales cercanos y que van quedado dentro del Centro de Población. Como medida de control ante la inminente urbanización de las periferias, se prevé para estas vialidades sub-urbanas en proyecto, que se deje un derecho de vía de 20 m a partir del eje de la vialidad y a ambos lados de ella, afectación que absorberán los predios que den frente a esta.

b) Sistema de vías primarias

Vías principales: Tienen como función la comunicación entre todas las zonas urbanas, particularmente enlazando zonas distantes.

Dentro de las vialidades prioritarias de este sistema destaca por su importancia la vialidad Amalia Solórzano- Las Torres al sur de la ciudad, misma que se encuentra parcialmente desarrollada. Esta vialidad conectará la salida a Mil Cumbres, al oriente, con la salida a Pátzcuaro, al poniente; enlazará las colonias y desarrollos habitacionales localizados en la zona de Santa María, con diversos nodos al sur de la ciudad.

Las vialidades principales en proyecto deberán contener las siguientes características:

- Las intersecciones con vialidades de igual o menor jerarquía se resolverán mediante la modernización del sistema de semaforización, o cualquier otro dispositivo de estructura vial.
- Está prohibido el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública.
- Los cruces con otras vialidades deberán presentarse a distancias no menores a 150 metros.
- Las vialidades de tránsito rápido, en caso de ser utilizadas por autobuses, deberán contar con bahías exclusivas de parada.

- En vialidades de tránsito rápido y en las complementarias, los centros comerciales, tiendas departamentales, parques y plantas industriales deberán contar con un carril de desaceleración o vialidades laterales.
- Se deberá restringir los frentes de vivienda unifamiliar.
- Estas vialidades, diseñadas también para el tránsito de transporte colectivo, podrán contar con estaciones de ascenso y descenso sobre la vía pública y tener accesos viales a distancias menores a 150 m.

Vialidad Ducto PEMEX y Parque Lineal. Estas vialidades en particular tienen la función de comunicar la zona norte y sur del lado poniente del Centro de Población; se alojan sobre la trayectoria de un ducto de PEMEX y su sección vial es de hasta 100 metros por lo que permite un camellón de 70 m, propicio para el desarrollo de un parque lineal (como los existentes en tramos localizados al norte de la ciudad). Estas especificaciones aplicarán a las zonas en proyecto. Se considera estratégico que estas secciones viales sirvan para alojar un sistema de parques lineales con fines deportivos, recreativos y de áreas verdes, principalmente.

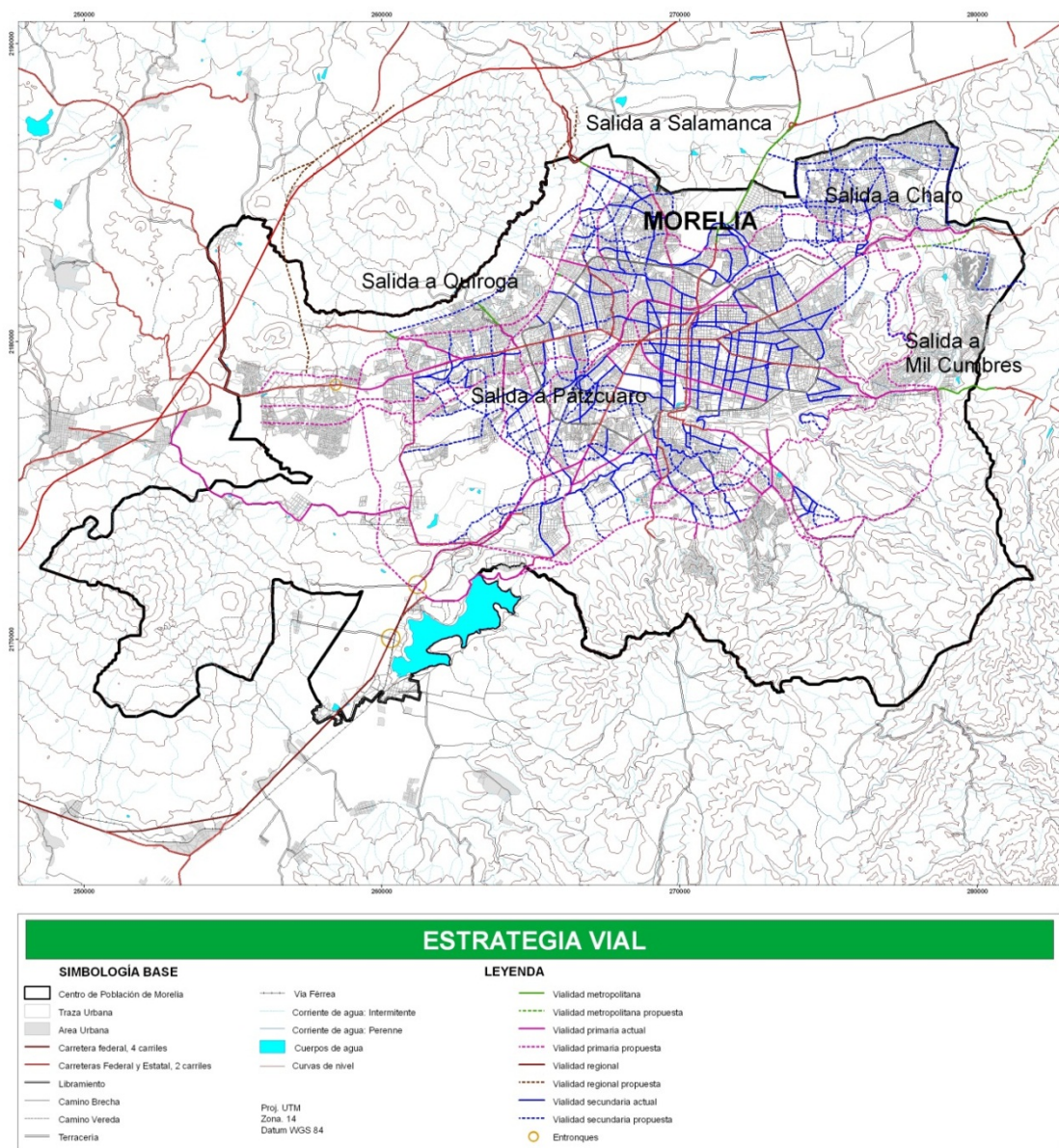
c) Sistema de vías secundarias

Tienen como función la comunicación entre diferentes zonas del área urbana y al interior de las colonias y barrios. Se podrán incorporar camellones centrales y carriles de estacionamiento siempre y cuando se conserve el número de carriles de circulación equivalentes al definido por el Programa y se diseñe una transición entre los alineamientos no menor a 25 metros. Estas se subdividen en secundarias y locales:

Vialidades secundarias: son aquellas que comunican los barrios y desarrollos con las vialidades primarias.

Vialidades locales: tienen la función de comunicación dentro de los barrios y colonias; de acuerdo con el CDUMO estas pueden ser principales y secundarias.

Figura 3. 4. Estrategia vial para la ciudad de Morelia



Fuente: PDUCPM 2004

3.9.1 Normatividad en materia de vialidades

En la Tabla 3. 6 se determinan las normas básicas para el diseño de vialidades según la función y jerarquía que se especifica en la estructura vial, la cual queda establecida por los tres sistemas antes mencionados: regional, vías primarias y vías secundarias, sobre los cuales se organiza con

las vialidades regionales, vías primarias, una vialidad denominada Ducto de PEMEX, vialidad secundaria y enlace suburbano, los cuales fueron descritos anteriormente. Respecto de estas vialidades, se establece la sección vial mínima que incluye banquetas, arroyo vial y camellones en su caso; carriles por sentido, que se refiere a el número de carriles recomendables para el óptimo funcionamiento de las vialidades; de igual manera el ancho recomendable de los carriles de circulación y el carril de estacionamiento en las aceras cuando así se requiera. Finalmente la restricción de alineamiento, que se refiere a aquellas vialidades que a partir del derecho de vía que le señale la dependencia correspondiente se deberá dejar un carril de 10 metros adicional para alojar una vialidad lateral que permita el acceso a los nuevos desarrollos urbanos.

Tabla 3. 6. Criterios de diseño para las vialidades futuras

Sistema	Regional		Primarias		Secundarias	
	Acceso carretero	Enlace (sub-urbano)	Vías principales	Vialidad Ducto de PEMEX	Secundarias	Locales
Organización de la estructura vial						
Sección vial (m) (1)	40	20	30	100	18	12
Carriles por sentido	2 a 4	1 a 2	2 a 3	2 a 4	1 a 2	1 a 2
Ancho de carriles (m)	3.50 - 3.65	3.30-3.66	3.30 - 3.65	3	3.30-3.66	3
Ancho de carriles de estacionamiento (m)	NA	2.5	2.5	3	2.5	2.5
Restricciones de alineamiento(m) (2)	10	NA	NA	NA	NA	NA

Notas

(1) La sección vial representa el espacio físico necesario para albergar las futuras vialidades de la ciudad, repartida de forma proporcional a cada lado del eje de su desarrollo. La sección vial resulta como una restricción hacia la propiedad o posesión de los predios de los particulares en el momento de la solicitud de transformación del suelo rústico (rural o en breña) a suelo urbano, a través de alguna operación urbana (fraccionamiento, lotificación, licencia de construcción u otra) de los predios de los particulares en el paso de las secciones viales futuras. Lo anterior, independientemente de las plusvalías generadas y del financiamiento de las obras viales correspondientes

(2) A partir del derecho de vía del alineamiento que determine la dependencia correspondiente respecto de la vialidad regional, se dejara una sección de 10 metros para alojar una vialidad lateral que permita el adecuado acceso y salida de vehículos a los desarrollos urbanos futuros

Las normas básicas de diseño del cuadro precedente pretenden ser una guía para igualmente orientar el trazo y definir las secciones viales y las afectaciones para el paso de las vías propuestas en el Programa. La nueva red vial está estructurada considerando la función y jerarquía en congruencia con el ordenamiento urbano establecido del área urbana actual y del área de crecimiento programado, en el entendido que el trazo y trayectoria de las vialidades en proyecto son esquemáticos e indicativos.

Corresponderá al Programa Sectorial de Vialidad y Transporte especificar el detalle tanto en la estructura vial, en sus trazos, alineamientos, geometrías y secciones, así como en la estructura del

transporte público que hará uso de ella; en tanto, será la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente la que establecerá las especificaciones correspondientes.

Entronques

Los entronques o intersecciones están constituidas por el espacio donde se unen o cruzan dos o más vías terrestres y estas se clasifican en entronques a nivel y a desnivel. La principal función de un entronque es permitir que el flujo o trayectoria vehicular cambie de ruta o continúe su trayectoria, evitando los puntos de conflicto (cruces) con otros vehículos o peatones por la intersección.

El entronque a nivel implica realizar un proyecto vial, que permita al conductor maniobrar oportunamente para incorporarse o cruzar las corrientes de tránsito de manera adecuada. Las diversas formas de adoptar los tipos de entronques a nivel nos arroja diversos tipos como son: de tres ramas, de cuatro ramas, de ramas múltiples y tipo glorieta; existen clasificaciones más amplias como los entronques simples, con carriles adicionales y canalizados (Mario E. Méndez Acosta, 2002).

Los entronques a desnivel son una solución útil y adaptable en muchos problemas de intersecciones, sin embargo, su empleo se limita a aquellos casos en que pueda justificarse su alto costo inicial. Este tipo de entronques son necesarios en las intersecciones en donde un entronque a nivel no tiene la capacidad suficiente para alojar los movimientos de la intersección, su capacidad se aproxima o es igual a las capacidades de los caminos que lo forman, ya que los movimientos de frente pueden efectuarse sin interrupciones, y los movimientos de vuelta se realizan sin interferir con el tránsito directo al diseñarse los carriles exclusivos para cambio de velocidad. En ocasiones este tipo de entronques a desnivel se emplean por razones de seguridad o económicas debido a la topografía (Méndez Acosta, 2002).

Para el caso del Centro de Población de Morelia, se han detectado los tipos de entronques carreteros o intersecciones que se señalan en la Tabla 3. 7.

Tabla 3. 7. Restricciones para entronques carreteros

Tipo de entronque	Vialidades tipo que se intersectan				Restricción de construcción radial (1) (m)		Carril de aceleración y desaceleración (2) (m)
	Regional	Primaria	Ducto PEMEX	Sub-Urbana	A nivel	A desnivel	
A	X	X				90	165
B		X X				60	
C		X		X		30	
D		X	X		NA		
E			X	X	NA		
F	X		X			90	165
G		X		X	30		

Notas

(1) Radio de restricción de cualquier tipo de edificación o instalación, inclusive subterránea, medido a partir de la intersección de los ejes longitudinales de las vialidades que se intersectan.

(2) Longitud del carril de desacelección y aceleración, medida longitudinalmente sobre el desarrollo de la vialidad regional, a partir del eje de la intersección vial.

(X) Vialidades que se involucran en la intersección.

NA No aplica

Fuente: Fuente: H. Ayuntamiento de Morelia y Normas para diseño geométrico de las carreteras regionales

3.10 Normas complementarias para el ordenamiento urbano

En este apartado se establecen las medidas y condicionantes complementarias para el ordenamiento urbano del Centro de Población, entre las que se encuentran las densidades habitacionales para determinar el número máximo de viviendas en un predio; de igual forma se establecen las condiciones para determinar el número máximo de niveles permitidos para nuevas edificaciones; así como las dependencias que establecen las restricciones respecto a los derechos de vía, servidumbres y zonas de protección respecto a riesgos por condicionantes del suelo o de instalaciones y normatividad urbana complementaria.

3.10.1 Densidades habitacionales

La densidad de población se entiende por el número promedio de habitantes por unidad de superficie, que resulta de dividir la totalidad de una población entre la superficie de terreno que ocupa, expresada en número de habitantes por hectárea (Corral y Bécker, 2008).

De acuerdo con el análisis realizado de las densidades actuales se identificaron en la mancha urbana las siguientes densidades: alta, media, baja y suburbana; en función de lo establecido en el Código de Desarrollo Urbano del Estado.

Densidad alta: la densidad alta determinada (500 hab/ha), se tomará como parámetro general para el incremento de densidad máximo en las áreas urbanizadas y urbanizables dentro del ámbito de aplicación del presente Programa.

Densidad media: la densidad media determinada (300 hab/ha), se mantendrá en las zonas urbanas indicadas y su incremento estará sujeto a las determinaciones que se señala en presente Programa.

Densidad baja: la densidad baja determinada (150 hab/ha), se aplica como una estrategia para evitar la excesiva concentración de población en ciertas zonas del ámbito de aplicación del Programa; particularmente, aquellas que presenten problemas de accesibilidad y las zonas colindantes con áreas de preservación y protección.

Densidad suburbana: la densidad suburbana determinada (50 hab/ha), se aplica en las áreas de transición de la mancha urbana con las zonas de protección. Este tipo de desarrollos podrán ubicarse en zonas de protección de acuerdo con las normas de ordenamiento urbano previstas en el Programa.

Procedimiento para determinar el número de viviendas permitidas

Derivado de lo anterior, para determinar el número de viviendas permitidas, previamente se deberá obtener un dato importante de utilidad para la planeación del desarrollo urbano de la zona de estudio, como es la densidad de vivienda (número de viviendas por unidad de superficie) aspecto que se maneja en dos vertientes: una para las áreas urbanas actuales y la otra para las áreas urbanizables. Sin embargo, para determinar el número de viviendas permitidas tanto en áreas urbanas como urbanizables, se considera lo establecido en la Zonificación Secundaria del presente Programa, referente a las densidades de población antes señaladas en los diferentes aprovechamientos del uso del suelo. Para lo cual, se considerará el índice de hacinamiento de la localidad de Morelia que es de 3.85 hab/viv (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2010) dato con el cual se dividirá la densidad de población correspondiente de la Zonificación Secundaria.

Zonas urbanizables

Los nuevos desarrollos que se pretendan realizar en las zonas urbanizables dentro del ámbito de aplicación del Programa, se ajustarán a las densidades establecidas, con el correspondiente número de viviendas de acuerdo a los datos del índice de hacinamiento por vivienda vigente (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2010):

Se realiza el siguiente procedimiento para determinar el número de viviendas máximas permitidas sobre un predio. Se establece el siguiente esquema para el cálculo de las viviendas permitidas:

Total de viviendas = (Densidad permitida x superficie del predio)/38,500

Nota: 38,500 es el valor obtenido por la multiplicación del índice de hacinamiento (3.85 hab/viv) por 10,000.

Densidad permitida		No. de viviendas permitidas
Suburbana	50 hab/ha	13
Baja	150 hab/ha	38
Media	300 hab/ha	78
Alta	500 hab/ha	130

Ejemplo 1: para un terreno de 5 ha (50,000 m²) inmerso en una zona de crecimiento con densidad de población media (300 hab/ha) se obtiene mediante la siguiente ecuación:

Total de viviendas=(300 x 50,000)/38,500 = 389.6 viviendas permitidas.

Las fracciones decimales mayores a 0.5 resultantes de la operación se considerarán como el número entero inmediato superior para cerrar la totalidad de viviendas permitidas; en el caso contrario, las fracciones decimales menores de 0.5 quedarán en el número entero inmediato inferior. Para el ejemplo de referencia se determina que se permitirán un total de 390 viviendas.

Zonas urbanas

Se consideran zonas urbanas aquellas que ya cuentan con vialidades equipamiento e infraestructura básica-

En ese sentido, se establecen los siguientes dos factores que consideran la obtención de una densidad neta para las zonas urbanas actuales, en analogía con la densidad de las zonas urbanizables, que se utilizan para obtener el número máximo de viviendas permitidas: el primero de 1.43 que será utilizado para predios con un solo frente a vialidad y el segundo de 1.66 para los casos de predios con más de un frente a vialidad. Con base en ello, se muestra a continuación los ejemplos de su aplicación para cada uno de los casos señalados:

Ejemplo 2: para un terreno con un solo frente a vialidad (factor 1.43) de 400 m² ubicado en una zona de densidad de población alta (500 hab/ha) que corresponde a una densidad de vivienda de 130 viv/ha., se obtiene mediante la siguiente ecuación:

- Total de viviendas = (Densidad de vivienda permitida x superficie del predio x factor)/10,000
- (130 x 400 x 1.43)/10,000 = 7.43
- Total de viviendas permitidas 7 siete.

Ejemplo 3: para un terreno con más de un frente a vialidad (factor 1.66) con la misma superficie de 400 m² en la misma zona de densidad de población alta (500 hab/ha) que corresponde de igual forma a una densidad de vivienda de 130 viv/ha, se obtiene mediante la siguiente ecuación.

- Total de viviendas = (Densidad de vivienda permitida x superficie del predio x factor)/10,000
- $(130 \times 400 \times 1.66)/10,000 = 8.6$
- Total de viviendas permitidas 9 nueve.

En el caso de que un predio contenga diferentes densidades habitacionales, el número de viviendas máximas permitidas se determinará mediante la sumatoria de viviendas máximas calculadas para cada parte del predio de referencia; las licencias de uso del suelo contendrán el número de viviendas máximas permitidas en un predio.

Ejemplo 2: para un terreno de 400 m² con densidad alta (130 viv) con un frente a vialidad.

Total de viviendas = (Densidad de vivienda permitida x superficie del predio x factor)/10,000

$$(130 \times 400 \times 1.43)/10,000 = 7.43$$

Total de viviendas permitidas 7 siete.

Ejemplo 3: para un terreno de 400 m² con densidad alta (130 viv) con más de un frente a vialidades.

Total de viviendas = (Densidad de vivienda permitida x superficie del predio x factor)/10,000

$$(130 \times 400 \times 1.66)/10,000 = 8.6$$

Total de viviendas permitidas 9 nueve.

3.10.2 Niveles máximos permitidos

La estrategia del presente Programa es permitir edificaciones de mayor altura con la intención de crecer de manera vertical y aprovechar más la infraestructura existente, siempre y cuando el uso del suelo sea permitido o condicionado, así como la dimensión y capacidad que el predio permita; además, en su caso, la aplicación del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y la dotación de estacionamiento correspondiente, medida que permita desalentar el crecimiento horizontal que tiene mayor costo por la infraestructura a desarrollar.

A continuación se señalan las normas para su aplicación descritas en la Tabla 3. 8, niveles máximos permitidos (TNMP) la cual soporta su estructura con base en la superficie de los predios, la sección vial mínima de su frente, las restricciones que tendrán las edificaciones y el coeficiente de ocupación del suelo establecido, aspectos que varían conforme aumenta la superficie del predio y la relación frontal con la sección vial, obteniendo el número de niveles permitidos, así como las restricciones frontales, laterales y posteriores. Para la definición de niveles se incluye en ellos a la planta baja de un inmueble como primer nivel.

Para la aplicación precisa de la TNMP, las restricciones frontales, laterales y posteriores, así como el número de niveles permitidos se aplicarán de la siguiente manera:

- **Para los predios de forma regular:**

Son aquellos que oscilan en la proporción de frente-fondo del terreno de 1:2 a 1:3, en donde se establecen las restricciones frontales, laterales y posteriores señaladas en la TNMP, conforme a la superficie y dimensiones del predio y a la sección vial del frente del mismo.

- **Para los predios de forma irregular:**

Son aquellos predios de forma irregular que indistintamente pueden tener frente a una o más vialidades y su forma presente variables diferentes a la proporción de los predios regulares; en ellos la determinación de los niveles máximos permitidos no se aplican las restricciones frontales, laterales y posteriores de la TNMP, sino que se sujetan a los coeficientes de ocupación del suelo (COS) ahí referidos. En estos casos, se sugiere que las áreas sin construcción se dispongan hacia las vialidades de mayor jerarquía.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la relación aritmética que resulta de la división de la superficie máxima construible en planta baja y su proyección vertical (hacia arriba o hacia abajo), entre la superficie total de un terreno.

Tabla 3. 8. Niveles máximos permitidos en relación a superficie de terreno y su sección vial

Superficie del predio (m ²)	Sección vial mínima (m)(1)				
	9	Hasta 12	Hasta 15	Hasta 18	más de 18
	Niveles permitidos				
Hasta 120	3	3	3	3	3
121 a 400	3	3	3	4	4
401 a 600	4	4	5	5	6
601 a 800	4	4	6	7	7
801 a 1000	4	5	7	8	9
1001 a 1500	4	5	8	9	11
1501 a 2000	4	5	8	10	13
Mas de 2001	4	5	9	14	Libre

(1) La sección vial mínima será la medida que resulte al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle o avenida.

La altura máxima de entre piso para determinar un nivel será de 3.6 m.

Las restricciones frontales, laterales y posteriores permiten que las nuevas edificaciones contengan una mejor ventilación e iluminación, particularmente los casos en donde colinden edificaciones de varios niveles (ver Tabla 3. 9); para los casos de predios en esquina o que colindan con más de una vialidad y tengan dos o más frentes, la determinación de esta norma se aplicará sobre la vialidad más ancha, la restricción frontal en la construcción, se aplicara solo una vez en la vialidad más importante o de mayor jerarquía.

Tabla 3. 9. Restricciones para niveles permitidos

Niveles	Restricciones (1)(m)			COS (3)
	Frontal	Lateral	Posterior	
Hasta 3 (2)	NA	NA	NA	0.8
4	4	NA	4	0.8
5	4	NA	4	0.75
6	5	NA	5	0.75
7	5	3	5	0.75
8	5	3	5	0.7
Hasta 11	5	4	5	0.65
Hasta 13	8	5	6	0.5
Mas de 13	10	5	6	0.5

(1) Restricciones en relación con su geometría y con las vialidades, para predios regulares.

(2) La Restricciones no aplican para los 3 primeros niveles,

(3) Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) aplica a predios de forma irregular y para los tres primeros niveles en predios regulares

Para el caso de predios en esquina, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un 20% del señalado en la Tabla (para un COS de 0.8 la operación será $0.8 \times 1.2 = 0.96$)

3.10.3 Medidas de protección de los derechos federales y zonas o instalaciones de riesgo

Toda acción urbana deberá respetar los derechos de vía y zonas de protección de: gasoductos, canales de desagüe, acequias, líneas de transmisión eléctrica de alta tensión, oleoductos, sistemas de telecomunicación y demás servidumbres de interés público. En el caso de plantas de almacenamiento de derivados del petróleo, las distancias de resguardo mínimas para el desarrollo urbano, varían de acuerdo al nivel de riesgo de los diversos productos en un sistema de depósitos, cercanos a las zonas de mayor consumo, por lo que su observancia son significativas y se tendrá que recurrir a las normas respectivas de las dependencias correspondientes (ver Tabla 3. 10).

Tabla 3. 10. Dependencias normativas de los derechos de vía, servidumbres y zonas de protección

Usos	Dependencia Normativa
Vías ferreas y derechos de vía en carreteras	Secretaría de Comunicaciones y Transportes
Oleoductos y poliductos y estaciones de servicio tipo gasolineras	PEMEX
Gasoductos y plantas de almacenamiento de gas y estaciones de gas carburación	Secretaría de Energía
Canal de desagüe, línea de agua, río, canal de desagüe, ecequías, cuerpos de agua, barrancas, etc.	Comisión Nacional de Agua
Líneas de alta y media tensión	Comisión Federal de Electricidad
Fracturas y fallas geológicas	Sujeto a un estudio geofísico
Pendientes pronunciadas, riesgos de deslizamientos y zonas inundables	Protección Civil local o estatal y/o realizar el estudio correspondiente
Carreteras estatales	Secretaría de Comunicaciones y Obras Públicas, Junta de Caminos

Estará condicionada la compatibilidad de todos los usos y destinos del suelo en las zonas de riesgo y vulnerabilidad, a la elaboración y presentación de un estudio técnico que determine el nivel de riesgo y vulnerabilidad existente y se establezcan las medidas de prevención y control necesarias, para garantizar la tranquilidad y seguridad de los usuarios y vecinos. Las zonas de riesgo y vulnerabilidad son:

- Lugares vecinos a fracturas y fallas geológicas, a una distancia mínima de 30 mts. de su eje o mayor según la magnitud de su actividad.
- Los derechos de vía de ductos y redes de distribución de energéticos.
- Los derechos de vía del ferrocarril y de carreteras conforme a lo establecido en la legislación vigente.
- Los drenajes naturales, aún antiguos lechos secos de ríos, lagos, presas y acequias,

respetándose los derechos federales establecidos en las normas de la materia.

- Las áreas naturales protegidas en los términos de la legislación en materia ambiental.
- Los derechos de vía por el paso de instalaciones de agua potable y drenaje.
- Las faldas de cerros con una frágil cohesión o taludes inestables, susceptibles al deslizamiento o derrumbes, con tendencias o desprendimientos, y zonas bajas en una franja mínima de 50 metros desde su base.
- Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente.
- En depresiones inundables.
- Terrenos con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.
- En las zonas de depresiones donde se presentan recurrentes inundaciones.

Todo uso con riesgos de explosión o contaminación (del agua, aire y suelo) requiere de acciones correctivas o de protección a la población; para lo cual deberá atender las recomendaciones de las autoridades responsables. Todo uso que provoque dichos riesgos, se sujetará a condiciones de servidumbre, que deberán hacerse del conocimiento de los afectados o de los habitantes expuestos a los mismos.

3.10.4 Normas complementarias para el desarrollo urbano

Las normas complementarias de desarrollo urbano incluidas en este apartado tienen aplicación dentro de los límites de Centro de Población y son complementarias a lo establecido en los documentos gráficos y escritos del Programa, así como en otros instrumentos aplicables al desarrollo urbano y/o a las distintas acciones urbanas.

Las normas complementarias para el ordenamiento urbano son el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para administrar el desarrollo urbano en el Centro de Población de Morelia. En estas se establecen:

- Reducir los riesgos para la salud y la seguridad de los habitantes.
- Evitar incomodidades y molestias en el desarrollo de cualquier actividad.
- Normar los usos y destinos de los predios y edificaciones en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente (natural y construido).
- Establecer los patrones de ocupación y utilización del suelo.

- Definir y normar las densidades habitacionales para cada tipo de zona dentro de la mancha urbana.
- Determinar el dimensionamiento y la dosificación de los diversos elementos de la infraestructura y el equipamiento urbano.

3.10.5 Normas de aplicación general

Conexcepción de los usos habitacionales en desarrollos autorizados, el resto de las actividades y usos deberán solicitar una licencia de uso del suelo, y un reporte de las actividades y procesos que implica el uso solicitado.

El reporte sobre actividades y procesos servirá de base para identificar si el grupo solicitado no está dentro de la categoría de usos de riesgo o requieran de un estudio específico de impacto ambiental, urbano o de vialidades.

Se consideran actividades de riesgo todos los usos o actividades con manejo de materiales, procesos o residuos: corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables y biológico infecciosos; normados por la Ley General del Equilibrio Ecológico, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones en la materia.

Con base en el reporte de actividades y procesos, la unidad administrativa municipal de desarrollo urbano, dictaminará cuales usos requieren de manifestación de impacto ambiental, de riesgo, vial o de impacto urbano.

En la tabla de compatibilidad de uso del suelo ya se establecen que usos genéricos y específicos requieren de estudios y en que modalidad. En caso de no aparecer el uso propuesto, la secretaria determinará qué estudio es necesario para el caso.

Los usos del suelo que requieran manifestación de impacto ambiental, deberán presentarlo al momento de solicitar la licencia de construcción y de acuerdo con las características señaladas para este tipo de estudios por parte de las autoridades ambientales.

Los usos del suelo que requerirán obligatoriamente de estudio de impacto urbano y ambiental serán:

- Desarrollos habitacionales de densidad alta.
- Comercios, servicios e industrias de intensidad alta.
- Cualquier uso que implique el nuevo desarrollo de una zona.

Los usos y actividades que presentan normas particulares son los siguientes:

- Establecimientos con sexo servicio.
- Estaciones de servicio de gasolina y diesel
- Estaciones de gas LP, carburante.
- Ductos y poliductos de transporte de combustibles.

No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen en condominio, a menos que los usos sean compatibles de acuerdo con su intensidad de uso.

No está permitido usar la vía pública con el fin de incrementar el área utilizable de un predio, con excepción de los destinados a servicios para el turismo, previa autorización del Ayuntamiento.

En el caso de usos mixtos, cada nivel se resolverá de manera independiente en lo que se refiere a intensidades de uso, previsión de estacionamiento, vialidades, etc.

Aprovechamientos urbanos fuera del ámbito de aplicación del PDUCPM

Para el caso de aprovechamientos urbanos fuera del ámbito de aplicación del PDUCPM, como son fraccionamientos y desarrollos habitacionales, equipamiento e industria, deberán sujetarse a lo establecido por el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial vigente de Morelia.