

ÍNDICE

1	Nivel Antecedentes	1
1.1	Introducción	1
1.1.1.	Justificación	2
1.1.2.	Niveles de actualización del Programa	5
1.2	Relación funcional del centro de población.....	7
1.3	Fundamentación jurídica	9
1.4	Ámbito subregional.....	14
1.5	Delimitación del área de estudio	16
1.6	Medio físico natural	19
1.6.1	Clima.....	20
1.6.2	Uso actual del suelo	20
1.6.3	Tipos de vegetación y usos del suelo	23
1.6.4	Geología	25
1.6.5	Hidrología	27
1.6.6	Edafología	28
1.6.7	Topografía	30
1.6.8	Áreas naturales protegidas y de valor ambiental.....	31
1.6.9	Descripción de la problemática ambiental.....	33
1.7	Medio físico transformado	35
1.7.1	Infraestructura del centro de población.....	36
1.7.2	Equipamiento urbano	37
1.7.3	Usos del suelo	46
1.7.4	Vivienda.....	67
1.7.5	Vialidad y transporte.....	68
1.7.6	Vulnerabilidad y riesgos	71
1.7.7	Imagen urbana	74
1.8	Aspectos demográficos	75
1.9	Aspectos económicos	79
1.10	Necesidades sentidas por la población.....	81
1.10.1	Análisis y evaluación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Morelia 2004.....	82
1.11	Aptitud territorial	86
2	Nivel Normativo	88

2.1	Objetivos generales.....	88
2.2	Objetivos particulares.....	88
2.3	Condicionantes de los niveles superiores de planeación	89
3	Nivel Estratégico.....	96
3.1	Políticas de desarrollo urbano.....	96
3.2	Estrategias urbanas.....	96
3.3	Estrategia territorial	98
3.3.1	Modificaciones parciales al Programa de Desarrollo Urbano:	101
3.3.2	Programas Parciales de Desarrollo Urbano.....	107
3.3.3	Resoluciones a las solicitudes de modificación al uso del suelo	111
3.4	Estrategia de densificación habitacional	113
3.5	Zonificación primaria	113
3.5.1	Áreas que integran y delimitan el centro de población	117
3.6	Estructura urbana.....	119
3.7	Zonificación secundaria.....	123
3.7.1	Zonas de usos predominantes	125
3.7.2	Usos genéricos y específicos.....	132
3.7.3	Compatibilidad e incompatibilidad del uso del suelo.....	146
3.8	Estructura vial.....	152
3.8.1	Normatividad en materia de vialidades	155
3.9	Normas complementarias para el ordenamiento urbano.....	158
3.9.1	Densidades habitacionales de los usos de suelo habitacionales.	158
3.9.2	Alturas máximas permitidas	159
3.9.3	Medidas de protección de los derechos federales y zonas o instalaciones de riesgo. 161	
3.9.4	Normatividad en materia de acciones urbanas relevantes	163
3.9.5	Normas complementarias para el ordenamiento urbano	164
3.9.6	Normas de aplicación general.....	165
4	Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial.....	168
4.1	Lineamientos generales	168
4.2	Acuerdos de coordinación.....	169
4.3	Acuerdos de concertación.....	170
5	Nivel instrumental.....	177
5.1	Instrumentos Técnicos	179



5.2	Sistema de Transferencia de potencialidad	183
5.3	Instrumentos jurídicos	187
5.4	Instrumentos administrativos.....	189
5.5	Instrumentos Económico-Financieros	191
6	Fuentes consultadas	194

1 Nivel Antecedentes

1.1 Introducción

La administración y gestión del desarrollo urbano constituye uno de los principales retos y líneas de acción en el desarrollo urbano de una ciudad; la dinámica y complejidad de las múltiples actividades y operaciones urbanas entre los diferentes actores del desarrollo urbano implica la necesidad de concertar acciones entre los sectores público, privado y social en las diferentes escalas y ámbitos de planeación.

La ciudad de Morelia como muchas de las ciudades medias de la República Mexicana, presenta una singular problemática en materia desarrollo urbano. Desde 1983, la ciudad ha contado con planes y programas de desarrollo urbano que se han actualizado y/o modificado constantemente durante los años 1987, 1991, 1999 y 2004¹. Sin embargo, a pesar de la existencia de un marco de planeación consolidado, los instrumentos de planeación urbano-ambiental con los que cuenta la ciudad, no han podido frenar la agudización de problemáticas tales como:

- Proliferación de asentamientos irregulares.
- Falta de capacidad técnica y administrativa para hacer frente a los fenómenos urbanos.
- Complejidad en los trámites para la inducción del desarrollo urbano formal.
- Crecimiento de la ciudad hacia zonas no aptas.
- Disminución de las zonas de preservación ecológica.
- Sistema vial discontinuo y complejo
- Freno al desarrollo económico local

En suma, los resultados obtenidos, producto de la aplicación del instrumento nos indican que el Centro de Población de Morelia requiere avanzar hacia un nuevo modelo de gestión que ponga en sintonía los intereses de los diferentes actores urbanos; facilite la gestión de proyectos; sincronice la realización de obras y acciones con la factibilidad de recursos presupuestales; y finalmente, que promueva la aplicación de los diferentes instrumentos que generen una ocupación ordenada, equitativa y sustentable del territorio.

¹ Fechas de publicación en el Diario Oficial de la Federación o Periódico Oficial del Estado

1.1.1. Justificación

A continuación se mencionan las principales razones que motivan la revisión y actualización parcial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2004 (PDUCPM):

Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo (2007)

Este ordenamiento jurídico sustituye, a partir del año 2007, lo que anteriormente regulaba la Ley de desarrollo urbano del Estado de Michoacán. Por lo tanto, de acuerdo con el Artículo 232 de este código, los programas de desarrollo urbano de centro de población deben instrumentarse, conteniendo los siguientes niveles de planeación:

- I. Antecedentes
- II. Normativo
- III. Estratégico
- IV. Programático y de corresponsabilidad sectorial, e
- V. Instrumental

Por esta razón, para la actualización parcial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia, los 13 capítulos del Programa Vigente (2004) se reagrupan en los cinco niveles de planeación antes mencionados, a fin de cubrir con los requisitos del Código de Desarrollo Urbano para el Estado de Michoacán de Ocampo.

Por otro lado, considerando lo dispuesto en este mismo ordenamiento jurídico, los Programas de Desarrollo Urbano se deben actualizar dentro de los primeros seis meses de la administración pública municipal (Art. 93) y, por única vez durante los primeros doce meses de gestión (Art. Décimo Transitorio). Este mismo ordenamiento en su Artículo décimo segundo transitorio menciona: *“Para el segundo año de ejercicio de los ayuntamientos que inician en funciones en el año dos mil ocho y subsecuentes, sustentarán y motivarán sus programas operativos anuales, de acuerdo al diagnóstico y estrategias contenidas en los programas de desarrollo urbano que para su municipio aprueben y el Gobierno Estado podrá convenir la realización de obras, acciones y servicios con los ayuntamientos, siempre y cuando estén contenidas dentro de los programas de desarrollo urbano”*.

La gestión de recursos para convenir obras con el Gobierno del Estado, resulta estratégico y prioritario para el Ayuntamiento en general, no solamente para las dependencias en materia de

Desarrollo Urbano, sino para el cumplimiento de los proyectos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo 2008-2012 y de los Programas Operativos anuales subsecuentes.

Ámbito de aplicación del PDUCPM

En la actualización del PDUCPM 2004 se amplía considerablemente la superficie del ámbito de aplicación del mismo con respecto al Programa de 1998, pasando de 27,851.40 ha a 87,052.44 ha (ver Tabla 1.1), con la finalidad de proteger las cuencas de los ríos Grande y Chiquito de Morelia, restringiendo los usos urbanos, con un resultado favorable hasta el día de hoy, no obstante la ausencia de un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial para el Municipio de Morelia (POETM).

Tabla 1.1. Ámbito de aplicación de los Programas de Desarrollo Urbano de Morelia

Programa	Superficie (ha)	Incremento (%)
1998	27,851.40	---
2004	87,052.44	312.56
2009	40,724.14	-46.78

Fuente: Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia (IMDUM), 2009

Sin embargo, de forma paralela a la actualización del PDUCPM, 2010 también se está elaborando por primera ocasión el POETM, mismo que determinará las políticas de gestión y ordenamiento para el resto del territorio del Municipio de Morelia. Con lo anterior, el ordenamiento urbano de referencia se encuentra en condiciones de reducir nuevamente su ámbito de aplicación, dejando las cuencas de infiltración sujetas al instrumento de planeación ambiental, con lo que el nuevo ámbito de aplicación obtiene una superficie de 40,724 ha. En el nuevo ámbito de aplicación del PMDUCPM la cuenca del Río Chiquito de Morelia permanece, así como el polígono proyectado como Ampliación del Área Natural Protegida del Manantial de La Mintzita, al poniente de la ciudad, debido a que dichas zonas requieren del establecimiento de normas y criterios de urbanización, propios de un instrumento urbano, sobre el instrumento ambiental. Sin embargo, el PDUCPM establece las normas de control para la conservación de las zonas correspondientes.

Es importante mencionar que la propuesta de reducción del ámbito de aplicación resulta del proceso de consulta pública, a solicitud del Consejo Estatal de Ecología (COEECO), por lo cual se considera importante establecer de esta forma el ámbito de aplicación para esta actualización del PDUCPM, 2010.

Errores, inconsistencias y omisiones del PDUCPM

A partir de la aprobación del PDUCPM y su inicio de vigencia jurídica (2004), las entidades que administran y regulan el desarrollo urbano en el Municipio de Morelia (SDUMA e IMDUM), se han encontrado con una serie de errores, inconsistencias y omisiones al interpretar el documento de referencia, hecho que hace complicada y compleja la administración del desarrollo urbano y, por consiguiente, las implicaciones finales redundan en las afectaciones a los derechos de los particulares en la expedición cotidiana de los trámites que realiza el Ayuntamiento, según las atribuciones del Código de Desarrollo Urbano, por la aplicación del PDUCPM, ante los vicios que motivan esta interpretación.

Exceso de normatividad

La normatividad urbana representa los requisitos, condicionantes y prohibiciones que deben reunir los procesos de urbanización y edificación en el territorio de aplicación del PDUCPM; sin ella no tendría sentido un Programa de Desarrollo Urbano. La complejidad y los vínculos existentes entre la zonificación de la carta urbana, tabla de compatibilidades y normas complementarias, ponen de manifiesto la necesidad de su revisión. Esta revisión debe promover la presencia de la *Norma*, ciertamente flexible para que se promueva la inversión y crecimiento ordenado del centro de población.

Sistema de Planeación inacabado

La existencia de un sistema de planeación inacabado ante la falta de programas sectoriales y derivados que pudieran complementar la visión estratégica de ciudad, la cual se requiere se encuentre en sintonía con el presente programa. Asimismo, la falta de actualización, o bien, la actualización por etapas de los instrumentos urbano-ecológicos que en otros ámbitos de la planeación tienen injerencia sobre el Centro de Población de Morelia (CP).

Del mismo modo, el crecimiento y la complejidad actual del CP requieren de la implementación de instrumentos específicos que puedan atender a detalle las especificidades del desarrollo urbano a una escala menor. Lo anterior, implica el reconocimiento de una aptitud territorial diferenciada al interior del CP que hacen necesaria la fragmentación del territorio en términos de planeación urbano-ambiental.

Modificaciones a los usos del suelo

No obstante que los usos del suelo determinados por la zonificación secundaria del PDUCPM se basa en una estrategia territorial para la ciudad, la dinámica urbana derivada por los requerimientos de aprovechamiento de los predios por los particulares, motiva también las necesidades de revisar la procedencia de gran número de solicitudes de cambio de uso del suelo. Esta revisión debe apegarse en general a la estrategia del Programa, determinando las condicionantes y normas que, en su caso, puedan aplicar a cada caso particular.

Principios base de actualización

Según las causas que motivan la revisión del Programa, se ha determinado que éste se actualice de forma parcial, no obstante que es evidente que la dinámica y problemática urbana de la ciudad de Morelia requieren que se revisen aspectos medulares, tanto estratégicos como instrumentales, dentro de un proceso metropolitano de planeación, como del mismo centro de población y su relación con el resto del territorio municipal (Programa Municipal de Desarrollo Urbano), así como la determinación específica de los Programas Sectoriales y el detalle de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. En ese sentido, en el siguiente apartado se indican los niveles de actualización parcial del Programa.

La visión con la que se aborda la actualización del programa es metropolitana, ya que parte de entender la problemática de la ciudad dentro de un contexto metropolitano y en función de la relación de Morelia con los municipios vecinos y sobre todo con el entorno territorial ambiental.

1.1.2. Niveles de actualización del Programa

Como se mencionó anteriormente, de acuerdo con el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, la actualización parcial del PDUCPM 2010, se formula en cinco niveles de planeación, en los cuales la información ya contenida en el Programa vigente (2004) se acopló a dichos niveles y se mantuvo la esencia de la misma; únicamente en los casos que se mencionan a continuación, se hicieron las actualizaciones correspondientes.

Nivel Antecedentes

Se consideran vigentes para esta actualización, los diagnósticos generales de ámbito regional, medio físico natural, medio físico transformado y aspectos socioeconómicos, por lo cual la

información contenida en el Programa vigente (2004) se mantiene sin ninguna modificación de fondo. Caso especial de análisis profundo requiere la administración y gestión del desarrollo urbano, en donde aplican la mayoría de las motivaciones en que se fundamenta esta revisión. Se actualiza el plano base y la traza urbana, según el acervo fotográfico disponible en el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia. Se actualiza el mapa de uso actual del suelo y vegetación a nivel manzana, aspecto imprescindible para estudiar los cambios y la dinámica urbana del centro de población. También se actualizan las cifras del diagnóstico demográfico y de servicios disponibles en la vivienda derivado de los resultados del II Censo de Población y Vivienda del INEGI (2005). Finalmente, se incluye el estudio de las densidades habitacionales en las zonas consolidadas, denotadas en el PDUCPM como de “Uso Habitacional con Densidad Preexistente”.

Nivel Normativo

En este nivel, se incorporan los objetivos generales y particulares del Programa y se acotan al ámbito de aplicación que se definió para la actualización parcial de este Programa. También se incluyen en esta sección las condicionantes de los niveles superiores de planeación, sobre los cuales se fundamenta la congruencia de la presente actualización del Programa con los diferentes documentos vigentes aplicables al desarrollo urbano.

Nivel Estratégico

No se hace una revisión profunda ni cambios generales a la estrategia de zonificación de usos del suelo ni en la estructura vial, principal preocupación de todos los actores del desarrollo urbano, dado que esta incidiría directamente en las zonas y reservas de crecimiento de la ciudad. Sin embargo, las múltiples solicitudes de cambio de uso del suelo de los particulares motivan su revisión, de forma tal que se evalúe la procedencia de cada uno de ellos, en el marco de la estrategia del PDUCPM y en el marco de una problemática territorial de ámbito regional, por el proceso que vive la ciudad con los municipios conurbados de Charo y Tarímbaro, principalmente.

Se revisa la estrategia derivada de la estructura urbana y vial, sobre la zonificación, la tabla de compatibilidades, condicionantes y sus normas complementarias, con la finalidad de resolver los errores, omisiones e inconsistencias diagnosticadas en la operación cotidiana del desarrollo urbano en la dependencia correspondiente del H. Ayuntamiento. Asimismo, se incorpora la cartera de proyectos estratégicos del Plan Municipal de Desarrollo 2008-2012, vinculados a la estrategia del PDUCPM.

Nivel Instrumental

En este nivel, se incorporan los instrumentos para que se puedan implementar las estrategias en la administración del desarrollo urbano. En esta actualización del PDUCPM, los instrumentos para el desarrollo urbano se clasifican en Jurídicos, Técnicos, Administrativos y Económico-Financieros; ya que la versión vigente del PDUCPM (2004) carece de este tipo de instrumentos. Así también, se incorpora la Transferencia de Potencialidad como instrumento para densificar la ciudad interior, mientras que los niveles Normativo y Programático y de Corresponsabilidad Sectorial se mantienen en general.

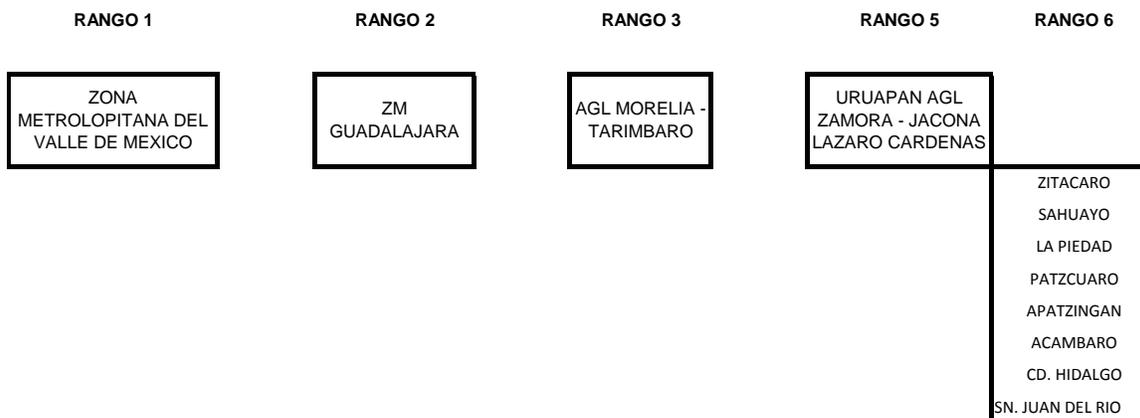
Sin embargo y posteriormente, el PDUCPM, 2010 deberá ser revisado nuevamente, en donde los siguientes dos retos sean la punta de lanza para continuar avanzando en la planeación de la ciudad:

1. La instrumentación de un proceso de planeación estratégica territorial, vinculado con la planeación de desarrollo integral del municipio de Morelia, que se traduzca en proyectos estratégicos de gran visión y alto impacto
2. La realización de un proceso continuo de participación ciudadana

1.2 Relación funcional del centro de población.

De acuerdo a la regionalización básica para el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y de Ordenación del Territorio 2001-2006, la ciudad de Morelia se clasifica como Aglomeración Urbana, es decir, ciudades que han tenido procesos de expansión urbana hacia municipios adyacentes en la misma entidad y en conjunto tienen una población inferior a 1'000,000 de habitantes, con una interdependencia como se señala a continuación:

Figura 1.1. Estructura y funcionamiento del sistema urbano principal.



Fuente: SEDESOL, 2001. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006.

El ordenamiento territorial natural, se ha dado en función del proceso de crecimiento social y económico de determinadas unidades geográficas que han resultado en una relación funcional rural – urbana, directamente relacionado con la distribución de la población y de las actividades económicas. En algunas localidades del municipio de Morelia se ha dado un fenómeno de rur-urbanización, en donde el territorio comparte características entre un espacio semiurbano, donde se alterna una estructura anterior de hábitat rural con una nueva de residencias urbanas o de establecimiento de equipamientos, servicios e industrias pertenecientes al sistema urbano, y otro espacio semirural urbanizado donde aparecen áreas urbanas, pero donde siguen siendo importantes las actividades agrícolas. También se da un fenómeno de suburbanización, donde se crean grandes extensiones de tierra urbanizada constituida por suburbios periféricos, principalmente dedicados al uso habitacional.

El concepto de región como espacio geográfico subnacional y supralocal, en los que se pretenden llevar acciones de planeación se define dependiendo de los objetivos de análisis, de planeación y de integración funcional del territorio. En lo social se da la concentración de la población, flujos y áreas de dependencia en cuanto a equipamiento social y servicios a la población. En lo económico se da una interdependencia de actividades económicas, especialización geográfica de la producción, sistemas y redes de transporte. El fenómeno de Metropolización entendido como la dinámica espacial generada por la asociación tendencial o inducida de sistemas de enlaces o aglomeraciones urbanas, está presente en el municipio de Morelia.

Morelia es la ciudad predominante del conglomerado urbano reconocido por el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006, un sistema urbano que ejerce

determinada influencia en el desarrollo económico, social y político y particularmente urbano de su región, es decir, el ámbito territorial de Morelia tiene relación con este sistema de integración urbano – rural de grandes áreas polarizadas.

1.3 Fundamentación jurídica

La fundamentación jurídica del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia, se basa en los preceptos establecidos en diferentes instrumentos tanto a nivel Federal como Estatal y Municipal para la planeación del territorio y desarrollo del país. A nivel Estatal, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, establece que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural, mediante la elaboración e implementación de programas de desarrollo urbano; por lo que para la elaboración de este programa se tomaron las especificaciones de dicho código, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II del Libro Segundo referente a los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.

Nivel federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La fundamentación jurídica en que se sustenta la elaboración y administración del presente programa emanan en primer término de las reformas de los Artículos 25, 26, 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Dichas modificaciones establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes o Programas de Desarrollo en el país.

El Artículo 115 Constitucional reformado, en su Fracción V establece: “*Los Municipios, en los términos de las leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para:*

- a) *Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano Municipal;*
- b) *Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;*
- c) *Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;*
- d) *Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;*

- e) *Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;*
- f) *Otorgar licencias y permisos para construcciones;*
- g) *Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;*
- h) *Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros, cuando aquellos afecten su ámbito territorial.*
- i) *Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.”*

Ley de Planeación

Las modificaciones a los artículos constitucionales mencionados anteriormente dieron origen a la Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, cuyo objeto es normar y establecer los principios básicos conforme a los cuales se lleva a cabo la planeación nacional del desarrollo, estableciendo el Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

La reglamentación técnico jurídica del desarrollo urbano se presenta a través de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que fija la facultad de la Secretaría de Desarrollo Social, para formular y conducir las políticas generales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda apoyando en el logro de sus objetivos a estados y municipios.

Ley General de Asentamientos Humanos

Congruentemente con lo anterior, la Ley General de los Asentamientos Humanos establece la concurrencia de los Municipios, Estados y la Federación, fijando las normas básicas para la planeación y regulación de los centros de población, así como la manera de concertar con los sectores privado y social para apoyar e logro de los objetivos definidos en los planes y programas municipales.

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Por su parte, esta Ley, establece en su Artículo primero que la política ambiental y los instrumentos para su aplicación, corresponden al estado. En el Artículo 17, menciona que la política ambiental,

así como el ordenamiento ecológico, deberán estar incorporados en la planeación del desarrollo nacional. Mientras que en el Artículo 23 establece los criterios que deberán considerarse en la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, para contribuir al logro de la política ambiental.

Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable

Atribuye a las entidades federativas en su Artículo 13, Fracción IV, que deberán elaborar, coordinar y aplicar los programas relativos al sector forestal de cada entidad, con proyecciones a seis años, así como a largo plazo, los cuales deberán estar vinculados con el Plan Estatal de Desarrollo, así como con los respectivos programas nacionales y regionales. En su Artículo 15, señala que corresponde a los municipios diseñar, formular y aplicar su política forestal, en concordancia con la política nacional y estatal u otros ordenamientos que hagan mención de este sector.

Ley General de Desarrollo Social

Esta Ley en su Capítulo II de la Planeación y la Programación, establece en su Artículo 12, que la planeación del desarrollo social se deberá incorporar en la Política Nacional de Desarrollo Social; mientras que en el Artículo 13, menciona que dicha planeación, deberá incluir los programas municipales, planes y programas institucionales, regionales y especiales, así como el Programa Nacional de Desarrollo Social y el mismo Plan Nacional de Desarrollo.

Nivel Estatal

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo

Menciona en su Artículo 123, Fracción VI, que es facultad y obligación de los ayuntamientos, formular, aprobar y difundir la zonificación y planes de desarrollo municipal así como supervisar la aplicación de disposiciones en materia del desarrollo urbano para así propiciar un crecimiento adecuado de los centros de población.

Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán

De acuerdo a esta ley, el Municipio Libre es una entidad política y social investida de personalidad jurídica, con libertad interior, patrimonio propio y autonomía para su gobierno. En su Artículo 32, Fracción VI atribuye a los municipios la formulación, aprobación y aplicación de los planes de

desarrollo municipal conforme a las disposiciones aplicables así como la supervisión de los mismos.

Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo

A nivel estatal las bases jurídicas de la planeación urbana se establecen en este Código publicado en el Periódico Oficial el 26 de diciembre de 2007. Dicho ordenamiento señala que “la planeación del desarrollo urbano de la entidad estará a cargo en forma coordinada entre el gobierno del Estado y los ayuntamientos, de acuerdo a lo dispuesto en la misma, la Ley General de Asentamientos Humanos, y demás disposiciones jurídicas aplicables” (Art.56).

Del mismo modo, establece la congruencia de “programas básicos y derivados con los planes o programas que expidan los gobiernos federal y estatal con base en las leyes General de Asentamientos Humanos, Planeación, Vivienda y General del Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente, así como sus correspondientes estatales” (Art.63).

Por su parte, el Artículo 76 establece que los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población deberán contener como mínimo lo dispuesto en el Capítulo II del Libro Segundo de este Código. En su título sexto (De la ordenación y regulación de los centros de población) Artículo 129, el código refiere que: “los programas municipales señalarán las acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población situados en sus respectivas jurisdicciones territoriales y establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Programa Estatal”. Acciones que como se señala en el Art. 130 se deberán instrumentar a través de programas parciales.

Finalmente, el Art. 232 hace referencia a las características y contenidos que mínimamente deberá integrar el documento técnico que se presente como Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Ley de Desarrollo Integral Sustentable

En su Capítulo 99, esta Ley menciona que corresponde a los gobiernos estatal y municipal fomentar el uso racional de los recursos, dando prioridad a aquellos que conserven o mejoren el ambiente y desalentando los que repercutan o causen daños ecológicos.

Ley Ambiental y de Protección del Patrimonio Natural del Estado de Michoacán de Ocampo

Esta Ley tiene por objeto proteger al ambiente, conservar el patrimonio natural y propiciar el desarrollo sustentable del estado. Establece en su Artículo 22, Fracción VII que en todo programa de desarrollo urbano deben considerarse los lineamientos y estrategias contenidas en los ordenamientos ecológicos territoriales regionales y locales. Además en el Artículo 23 menciona que los criterios para la promoción del desarrollo local deberán ser considerados en los programas de desarrollo urbano y vivienda que realicen el gobierno estatal y los municipios.

Nivel Regional

Ordenamiento Ecológico Regional de la Cuenca del Lago de Cuitzeo, Michoacán de Ocampo

De acuerdo con el Plan Estatal de Desarrollo “Michoacán 2003-2008” establece que el Ordenamiento Ecológico del Territorio deber ser el principal instrumento de toda política ambiental para inducir y regular el uso adecuado de los recursos naturales.

En su Artículo séptimo, este ordenamiento establece que las disposiciones normativas contenidas en él, deberán ser observadas en la elaboración de los Programas de desarrollo urbano. Mientras que en su Artículo 11, menciona que para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, en materia de asentamientos humanos se considerará que los programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en el programa de ordenamiento regional, así como que las autoridades del Estado y los municipios, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con le protección y restauración del medio ambiente y con el desarrollo urbano sustentable.

Nivel Municipal

Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo

Esta Ley da atribuciones a los municipios para formular, conducir y evaluar la política ambiental, proteger y preservar el equilibrio ecológico, así como formular, aprobar y aplicar los planes de desarrollo urbano municipal y vigilar el uso del suelo municipal mediante los decretos de usos, destinos y provisiones del suelo urbano en su jurisdicción, conforme al artículo 32 fracciones IV, V, VI, VII, VIII, IX, X y XI.

Bando de Gobierno Municipal de Morelia

El Ayuntamiento, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, tendrá facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y Programas de Desarrollo Urbano Municipal, participar en la creación de reservas territoriales e intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; con base en ello, formulara los programas y expedirá los reglamentos y demás disposiciones administrativas para regular el adecuado desarrollo urbano del municipio, conforme al artículo 103,104, 105 y 106.

Reglamento de Organización de la Administración Pública Municipal de Morelia

Este Reglamento da atribuciones a la SDUMA para que le corresponda el cumplimiento de las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; la conservación, mejoramiento, crecimiento y determinación de reservas, usos y destinos de áreas y predios del Centro de Población Municipal, así como coordinarse con el IMDUM en la elaboración del proyecto de actualización del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Morelia, de conformidad con el artículo 35 fracción VI y XXII.

Reglamento del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia

A nivel municipal, el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia (IMDUM), es el organismo encargado de formular, conducir y evaluar la planeación regional y urbana de Morelia. Fue creado por acuerdo de Cabildo del 23 de junio de 1995, el IMDUM, funciona como una entidad descentralizada de la Administración Pública y cuenta con una Junta de Gobierno, un Consejo Consultivo de Planeación Urbana y un Cuerpo Técnico permanente. El 17 de enero de 2008, se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado una nueva versión del Reglamento del IMDUM, que se encuentra actualmente vigente. Tiene como objetivos y atribuciones la de proponer y coordinar la formulación de los programas, planes, estudios y proyectos que conformarán el Sistema Municipal de Planeación Integral, conforme a los artículos 5° y 6°.

1.4 Ámbito subregional

Para los fines de este Programa se toma como base la regionalización establecida en el Proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano que reconoce 10 regiones administrativas en las cuales se agrupan los 113 municipios de Michoacán. El municipio de Morelia pertenece a la región 01 Centro la cual se integra por 12 municipios: Álvaro Obregón, Copándaro, Cuitzeo, Charo,

Chucándiro, Huandacareo, Indaparapeo, Morelia, Queréndaro, Santa Ana Maya, Tarímbaro y Zinapécuaro. Comprende una superficie total de 3,526.8 km².

Esta región se ubica entre dos de los centros urbanos más importantes del país como son las ciudades de México y Guadalajara; con ellas y con el centro del país se comunica por medio de la autopista de Occidente. Tiene acceso a la costa del Pacífico por medio de la carretera Morelia-Lázaro Cárdenas, y al Bajío a través de la carretera Morelia-Salamanca. Adicionalmente se tiene en la región el aeropuerto internacional Francisco J. Mújica localizado en el municipio de Álvaro Obregón. Ninguno de los Programas de Desarrollo Urbano que ha tenido la ciudad de Morelia ha considerado la planeación conjunta con los municipios colindantes. El Programa vigente, no considera ninguna relación territorial con el Municipio de Tarímbaro, aunque desde hace 5 años, más de la mitad de la vivienda que se oferta en la Ciudad, se encuentra en el citado Municipio, generando una ciudad dormitorio, con problemáticas como falta de equipamiento urbano, transporte urbano y estrangulación de vialidades.

El estudio de la problemática urbana, debe abordarse desde una planeación regional, donde sean el eje las estrategias de desarrollo urbano – regional. Aspectos regionales a abordar serán los libramientos, un relleno sanitario, el tratamiento de aguas negras, equipamiento regional y la reserva territorial para todas las actividades económicas urbanas. La tenencia de la tierra es, quizás, una de las variables más incidentes en el desarrollo urbano. Casi la totalidad de la ciudad de Morelia se encuentra rodeada de ejidos, y todavía varios sin certificar. Los diferentes tipos de tenencia inciden de forma diferente en las posibilidades de ser incorporados al desarrollo urbano.

La aptitud del suelo tiene relación directa con el principio la demanda de vivienda. Las variables que inciden en el impacto de los costos de la urbanización son la edafología, la geología y la topografía, en combinación deben permitir un nivel adecuado de economía. El suelo a incorporar en la ciudad deberá reunir estos requisitos para que exista en el mercado de la tierra, una cantidad razonable de hectáreas para el desarrollo de la vivienda para los segmentos más pobres de la población.

La ciudad de Morelia cuenta con varias fuentes de agua superficiales: la presa de Cointzio y el manantial de La Mintzita, principalmente. La determinación de las zonas de crecimiento deberá garantizar que no se vean afectadas, ya que pondrían en riesgo la Sustentabilidad de la Ciudad.

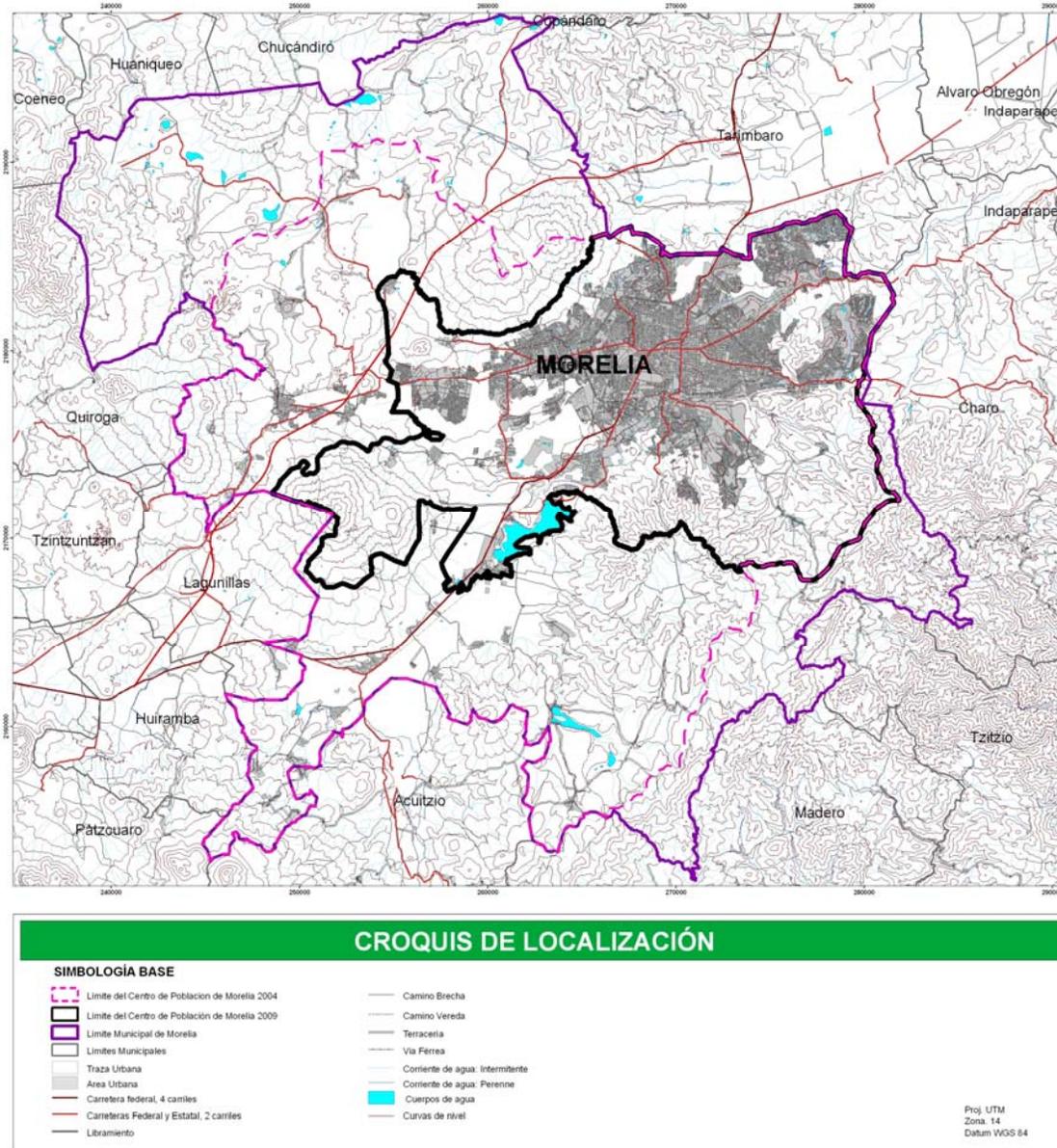
Los efectos de la urbanización disminuyen la infiltración al subsuelo y aumentan el riesgo de inundaciones aguas abajo. Por consiguiente, en aquellas zonas sujetas a presión por este fenómeno, sobre todo al poniente de la ciudad, deben considerar las medidas de mitigación necesarias para garantizar que se infiltre el agua.

1.5 Delimitación del área de estudio

El municipio de Morelia se localiza en la región centro norte del estado de Michoacán entre los paralelos 19° 27'06" y 19° 50'12" de latitud norte, y los meridianos 101°01'43" y 101°30'32" de longitud oeste aproximadamente (ver Figura 1.2). Colinda con 14 municipios: al norte con Tarímbaro, Copándaro de Galeana, Chucándiro y Huaniqueo; al sur, con Acuitzio del Canje, Villa Madero y Tzitzio; al oriente, con Charo y al poniente con Coeneo, Tzintzuntzan, Lagunillas, Huiramba y Pátzcuaro. Tiene una extensión de 1,199 km² y representa el 2.03% de la superficie total del Estado.

Para el caso especial de la actualización del PDUCPM, el ámbito espacial de aplicación corresponde al espacio territorial, donde se analizará la situación que presenta el área urbana de la Ciudad de Morelia. Para los fines de este Programa, su delimitación se realizó tomando en cuenta la petición del Consejo Estatal de Ecología de dejar una mayor superficie de las áreas sujetas a protección, para que sean regidas por el Ordenamiento Ecológico Territorial del municipio de Morelia que actualmente es realizado por especialistas de la UNAM (ver Figura.1.2)

Figura 1.2. Croquis de localización del ámbito espacial de aplicación del PDUCPM 2010.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia, a partir de la información cartográfica de INEGI.

Por lo tanto, las colindancias de dicho ámbito de aplicación son como sigue: al norte con el límite oficial de los municipios de Morelia y Tarímbaro y con las zonas escarpadas (pendiente mayor a 15%) del cerro del Quinceo; al oriente con el límite del marco geoestadístico municipal (INEGI, 2005), y al sur con la cuenca del Río Grande de Morelia, de esta poligonal, se generaron los principales vértices del centro de población (ver Tabla 1.3).

Tabla 1.2. Principales vértices del ámbito de aplicación del PDUCPM 2010

Est.	X	Y
1	255371.219	2184231.000
2	260666.000	2180887.000
3	267608.289	2186616.904
4	272443.506	2185412.087
5	273918.367	2186124.203
6	278558.174	2187404.754
7	278971.642	2183997.982
8	280992.924	2184011.159
9	279609.139	2177370.058
10	281843.777	2172023.171
11	276991.256	2167775.704
12	270229.000	2170851.000
13	267704.000	2169376.000
14	263229.000	2172201.000
15	261239.281	2167964.056
16	257834.505	2167194.309
17	257540.655	2168691.718
18	259339.654	2171609.389
19	256382.676	2172013.122
20	255605.274	2168639.939
21	253985.777	2169097.269
22	252936.121	2167411.508
23	250334.051	2168261.997
24	251199.866	2169991.365
25	249847.393	2171939.761
26	250189.153	2174116.060
27	252213.470	2175126.405
28	257471.377	2175247.383
29	254904.000	2176726.000

Fuente: CONURBA I+D, 2010. Elaboración propia.

En la Figura 1.3, se puede apreciar la poligonal generada con base a los principales vértices antes señalados, permitiendo con ello, tener una referencia del ámbito de aplicación del PDUCPM, 2010 con el área urbana actual de la ciudad de Morelia.

actual del suelo y vegetación, para el cual se utilizó la superficie considerada en la actualización parcial de este Programa.

1.6.1 Clima

La ciudad de Morelia tiene un clima templado con humedad media, con lluvias en verano de entre 700 y 1000 mm de precipitación anual y lluvias invernales de 5mm anuales promedio. La temperatura media anual oscila entre los 14 y 18°C. Los vientos predominantes vienen del suroeste y del noroeste, con variables en julio, agosto y octubre e intensidades de entre 2 y 14.5 km por hora (Segob, 2002).

1.6.2 Uso actual del suelo

La clasificación del uso actual del suelo se elaboró tomando como referencia la caracterización realizada en el proyecto de ordenamiento ecológico territorial del municipio. En este documento se identificaron los usos actuales rurales y urbanos así como la vegetación dentro del perímetro del centro de población. La información proporcionada por SDUMA, fue empleada para actualizar la mancha urbana de Morelia, incorporando tanto las áreas urbanizadas como los fraccionamientos autorizados hasta el 2008, no obstante que la mayoría de estos fraccionamientos y reservas territoriales tienen una ocupación cero. En el área urbana, se utilizaron las fotografías de referencia proporcionadas por el Municipio y las disponibles en Google Earth, con fecha estimada de actualización al año 2005.

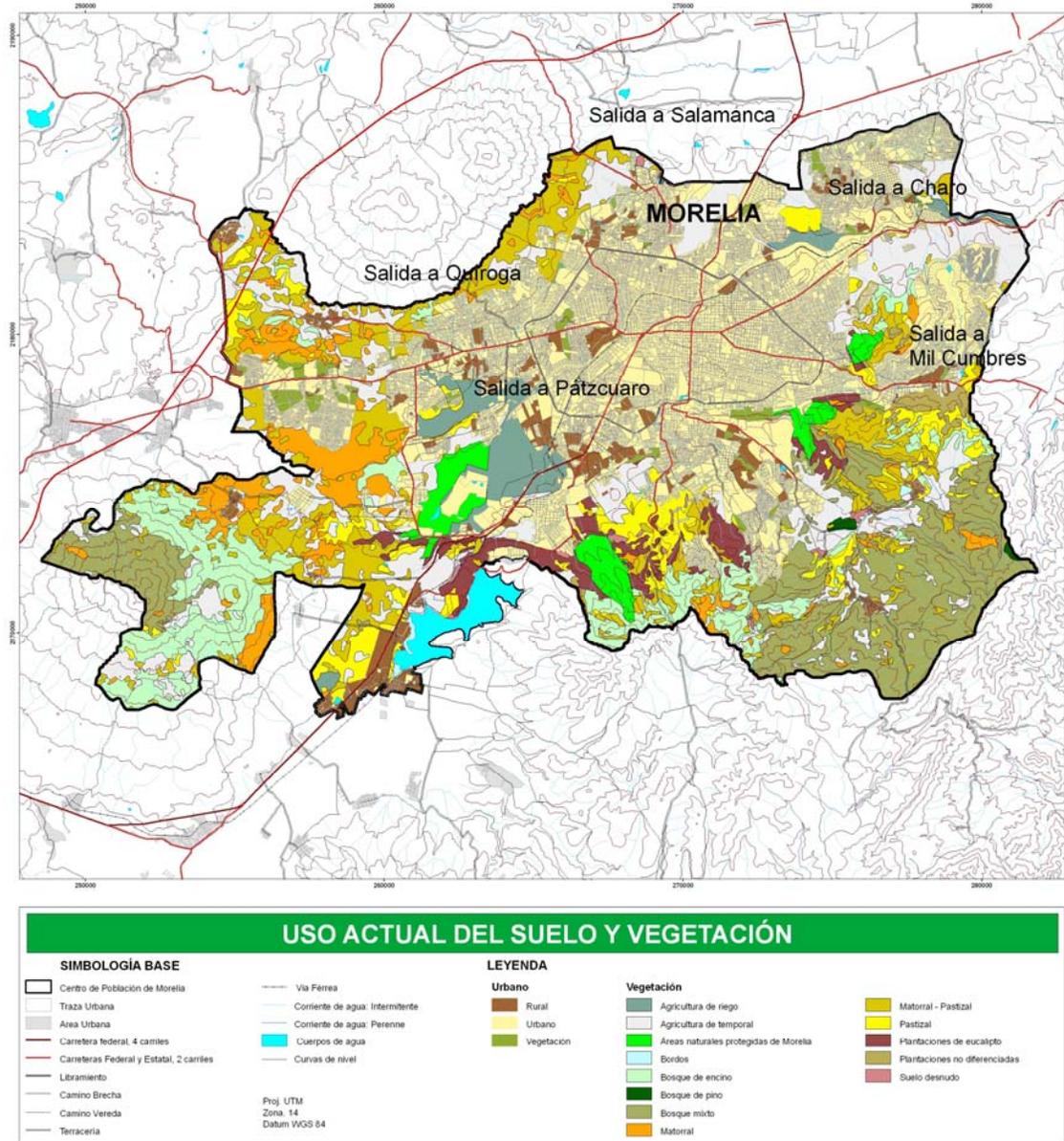
Del contraste de esta información se obtuvo que la superficie total del centro de población es de 40,724 ha; en total, de esta área el 42.9% (17,474 ha) corresponden a vegetación; el 20.6% (8,395 ha), corresponden a usos rurales; y el 36.5% (14,855 ha) corresponden a usos urbanos (ver Tabla 1.3).

Tabla 1.3. Superficie de los usos del suelo y vegetación.

Uso General	Superficie				%
	ha				
	Manchas urbanas		Resto Centro de Población	Total	
Morelia	Resto localidades				
Urbano	14,725	130		14,855	36.5
Rural	952	519	6,924	8,395	20.6
Vegetación	471	-	17,003	17,474	42.9
Total	16,149	649	23,926	40,724	100.0

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia (con información de SDUMA y fotointerpretación).

Figura 1.4. Usos del suelo del centro de población de Morelia.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia (con información de SDUMA y fotointerpretación).

Las zonas identificadas como rurales, se desagregaron de la siguiente forma: agricultura de riego 15.4% (1,064 ha); agricultura de temporal 71.4% (4,945 ha); áreas naturales protegidas 12.4% (859.4 ha); bordos 0.8% (54.9 ha). Como se puede apreciar, el mayor porcentaje de las zonas rurales lo ocupa la agricultura de temporal (ver Tabla 1.4).

De igual forma, el análisis de la cubierta vegetal tomó como base la caracterización realizada para el proyecto de ordenamiento ecológico territorial del municipio. Es importante señalar que por primera vez se contrasta la información ambiental con la urbana, el resultado de estos ejercicios nos permite identificar las características de las zonas determinadas como reservas ecológicas urbanas. Los diferentes tipos de vegetación aparecen en la tabla siguiente:

Tabla 1.4. Uso del suelo rural y vegetación en el centro de población.

Tipo	Cobertura	Superficie	
		ha	%
Usos rurales	Agricultura de riego	1,063.9	15.4
	Agricultura de temporal	4,945.3	71.4
	Áreas naturales protegidas	859.4	12.4
	Bordos	54.9	0.8
	Subtotal	6,923.5	100.0
Vegetación	Bosque de encino	3,035.8	17.9
	Bosque de pino	46.8	0.3
	Bosque mixto	4,373.7	25.7
	Cuerpos de agua	445.7	2.6
	Matorral	1,909.1	11.2
	Matorral - Pastizal	3,940.7	23.2
	Pastizal	1,846.5	10.9
	Plantaciones de eucalipto	998.6	5.9
	Plantaciones no diferenciadas	299.6	1.8
	Suelo desnudo	106.3	0.6
	Subtotal	17,002.8	100.0
Total		23,926.3	100.0

Fuente: Proyecto de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Morelia, SDUMA, 2009.

Del total de la superficie del centro de población de Morelia que es de 40,724 ha, el 63.5%, corresponde a usos rurales y vegetación. De este porcentaje casi 17,003 hectáreas pertenecen a vegetación. Cabe destacar que dentro del límite de centro de población existen importantes áreas de bosque de pino y bosque mixto.

Las zonas agrícolas de riego y de temporal, son las más proclives a ser absorbidas por el crecimiento de la mancha urbana, debido entre otras cosas a la baja productividad de estas áreas que las hace vulnerables al cambio de uso de agrícola a urbano.

1.6.3 Tipos de vegetación y usos del suelo

El territorio del Municipio de Morelia queda comprendido dentro las regiones Neotropical y Neoártica, lo cual en conjunto con la gran complejidad fisiográfica, le concede a la zona una alta diversidad de especies de flora y fauna. Para la caracterización de la vegetación y usos del suelo que se presenta en este documento, se sigue la clasificación que se utilizó en el mapa de cobertura y principales tipos de vegetación para el municipio de Morelia, Michoacán de escala 1:50,000, del proyecto del Ordenamiento Ecológico Territorial elaborado por el CIECO-UNAM (2007) y se mantiene el ámbito de aplicación considerado en la versión del PDUCPM del año 2004 (ver Figura 1.5).

Bosque de encino: comunidad vegetal formada por diferentes especies (aproximadamente más de 200) de encinos o robles del género *Quercus*; estos bosques generalmente se encuentran como una transición entre los bosques de coníferas y las selvas, pueden alcanzar desde los 4 hasta los 30m de altura más o menos abiertos o muy densos. Por las características de los encinos, estos bosques han sido muy explotados con fines forestales para la extracción de madera para la elaboración de carbón y tablas para el uso doméstico, lo cual provoca que este tipo de vegetación tienda a fases secundarias las que a su vez sean incorporadas a la actividad agrícola y pecuaria.

Bosque de pino: es una comunidad siempre verde constituida por árboles del género *Pinus*, de amplia distribución. Estos bosques que se encuentran asociados con encinares y otras especies, son los de mayor importancia económica en la industria forestal del país por lo que prácticamente todos soportan actividades forestales como aserrío, resinación, obtención de pulpa para celulosa, postería y recolección de frutos y semillas.

Bosque mixto: comunidad de bosque ampliamente distribuida que ocupa la mayor parte de la superficie forestal de las porciones superiores de los sistemas montañosos del país, la cual está compartida por las diferentes especies de pino (*Pinus* spp.) y encino (*Quercus* spp.); dependiendo del dominio de uno y otro, se le denomina pino-encino si predominan las coníferas y es llamado encino-pino cuando dominan los encinares. La transición del bosque de encino al de pino está determinada (en condiciones naturales) por el gradiente altitudinal. Estas mezclas son frecuentes y ocupan muchas condiciones de distribución.

Matorral: en este tipo de vegetación se clasifica a todos aquellos arbustos que generalmente presentan ramificaciones desde la base del tallo, cerca de la superficie del suelo y con altura variable, pero casi siempre inferior a 4m. Los matorrales son comunidades vegetales por lo general

arbustivas, aunque las hay también arbóreas, e incluyen elementos tanto caducifolios como subcaducifolios, inermes, subinermes o espinosos, cuya predominancia relativa varía de una comunidad a otra. La clasificación de los tipos de matorrales se hace de acuerdo a su fisonomía, hábitat y composición florística.

Pastizal: es aquel que surge cuando es eliminada la vegetación original. Estos pastizales han surgido como consecuencia del desmonte de cualquier tipo de vegetación; también puede establecerse en áreas agrícolas abandonadas o bien como producto de áreas que se incendian con frecuencia. En el municipio, son de muy diversos tipos y aunque cabe observar que no hay pastizales que pudieran considerarse como totalmente libres de alguna influencia humana, el grado de ingerencia del hombre es muy variable y con frecuencia difícil de estimar. Aún haciendo abstracción de los pastos cultivados, pueden reconocerse muchas áreas cubiertas por el pastizal inducido, que sin duda alguna sostenían otro tipo de vegetación antes de la intervención del hombre y de sus animales domésticos. Los pastizales inducidos algunas veces corresponden a una fase de la sucesión normal de comunidades vegetales, cuyo clímax es por lo común un bosque o un matorral. Las zonas cubiertas por pastizales en el municipio, se ocupan principalmente para el cultivo de especies forrajeras como el subín, la navajita velluda así como el cazahuate.

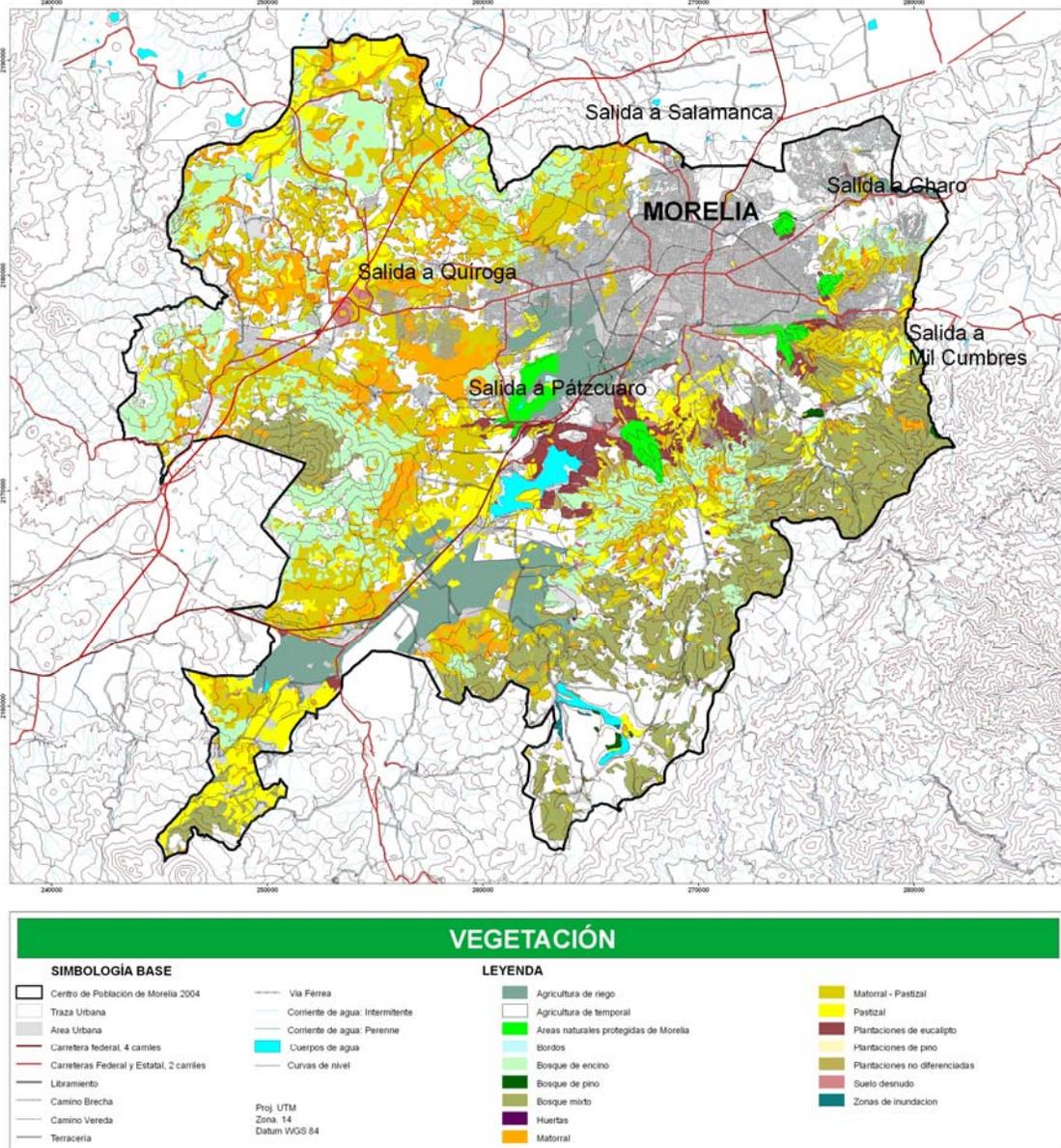
Plantaciones de eucalipto

En el municipio, se encuentran plantaciones de eucalipto en mayor proporción, así como de pino y otras no diferenciadas.

Agricultura de riego y de temporal

Con casi 25% de la superficie del municipio, en este uso del suelo, se obtienen principalmente cultivos de maíz, frijol y garbanzo; mientras que en las huertas, los principales productos que se obtienen son frutas de temporada.

Figura 1.5. Cobertura vegetal del ámbito de aplicación del PDUCPM 2004.



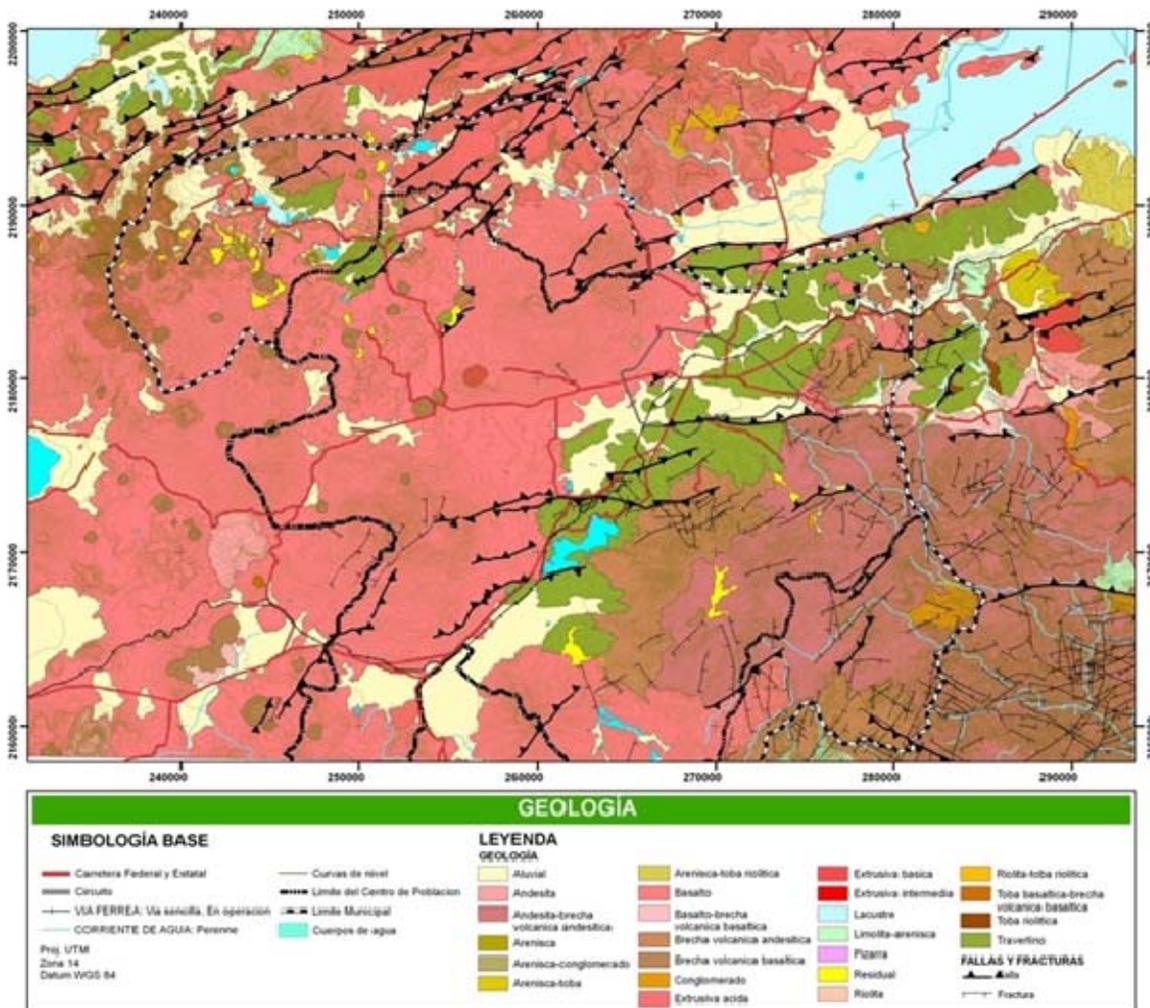
Fuente: Proyecto del OET de Morelia, UNAM, 2009.

1.6.4 Geología

El subsuelo en el que se asienta la ciudad de Morelia, al pertenecer al Eje Neovolcánico, se compone, preponderantemente de rocas de origen ígneo; la Toba Riolítica, conocida en la región como Cantera, se presenta en relieves de lomerío y cerro, con fragmentos de roca y a una

profundidad aproximada de 20 centímetros; se localiza principalmente en todo el centro de la ciudad y oriente de la misma, hasta inmediaciones del actual parque Industrial. También se encuentra delimitada por suelo tipo Aluvión en la zona de Santiaguito y el poblado de La Aldea al norte, así como en el área de Ciudad Universitaria y toda la Loma de Santa María al sur, incluyendo El Durazno y Tenencia Morelos (ver Figura 1.6).

Figura 1.6. Geología.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia (con información geológica del INEGI).

El Basalto corresponde al macizo del Cerro del Quinceo, al norponiente de la ciudad, por lo que en la actualidad se localizan en este tipo de roca las colonias ubicadas al poniente de las denominadas Guadalupe, Eduardo Ruiz y Mariano Escobedo.

En el resto de la ciudad no se encuentra roca a una profundidad hasta de un metro, encontrando suelo tipo Aluvi3n; esta particularidad se presenta en las 1reas que distan hasta aproximadamente 500 metros de los r3os Chiquito y Grande de Morelia, por lo que est1n inmersas las zonas de Ocolusen, Am3ricas, Chapultepec, Ventura Puente, Ju1rez, Las Flores, La Colina y Torre3n Nuevo.

1.6.5 Hidrolog3a

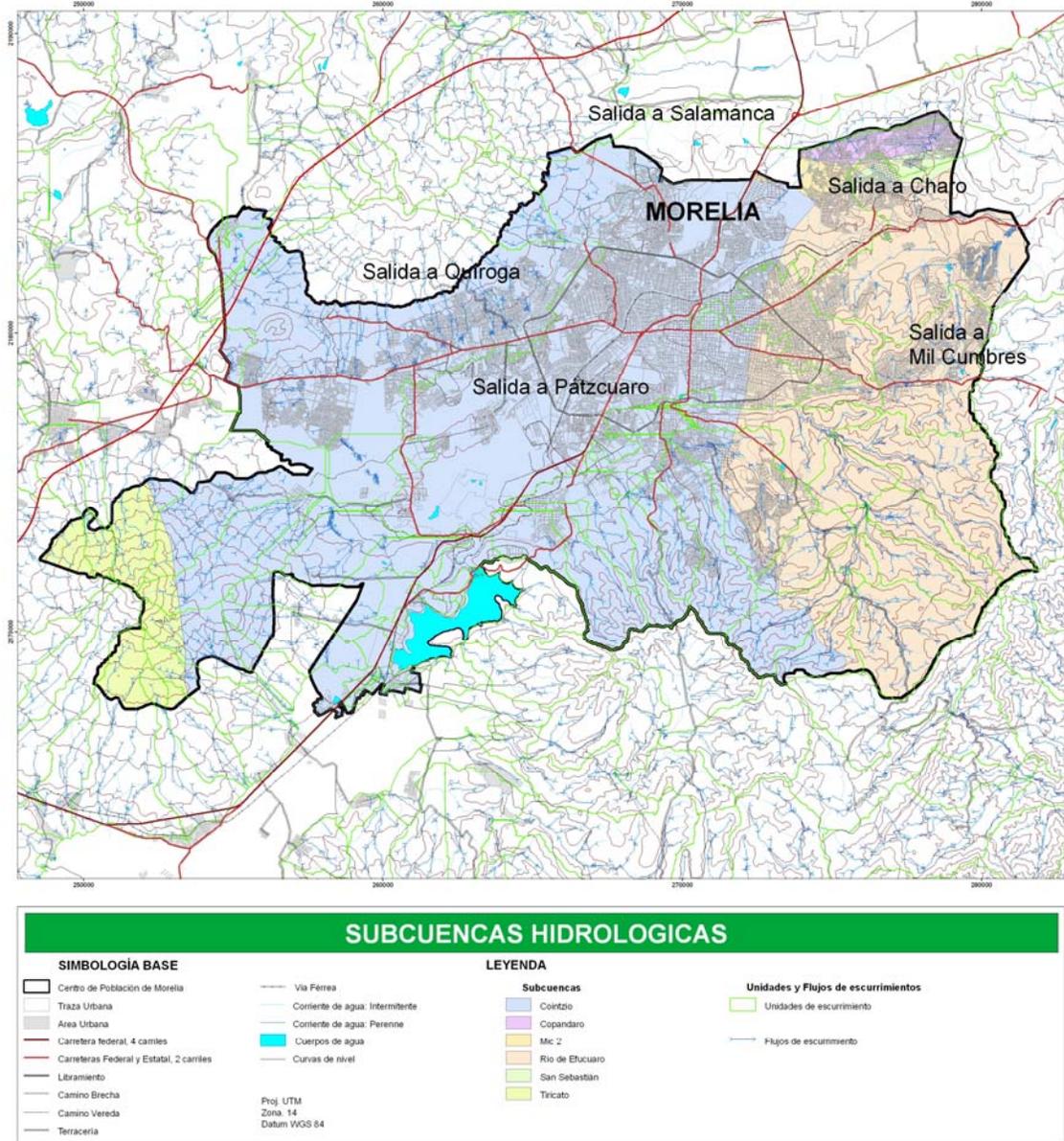
El municipio de Morelia pertenece a la regi3n hidrogr1fica Lerma – Santiago y tambi3n forma parte de la cuenca del lago de Cuitzeo (ver Figura 1.7). Sus principales corrientes fluviales son el r3o Grande y el r3o Chiquito. Los arroyos m1s conocidos, son el de La Zarza y La Pitaya.

Los cuerpos de agua m1s importantes son la presa de Cointzio, Um3cuaro y Loma Caliente, aun cuando existen varios almacenamientos, principalmente para uso pecuario. En el municipio afloran m1s de 70 manantiales, siendo el de la Mintzita el m1s grande. El suministro de agua a la ciudad de Morelia se realiza principalmente por medio de 87 pozos profundos, tres manantiales: La Higuera, El Salto, San Miguel y dos fuentes superficiales: La Minzita y La Presa de Cointzio, dando una producci3n de 3,146 l/s.

El mapa potencial geohidrol3gico, es 1til para conocer donde estar3an las prioridades en el manejo del agua subterr1nea y en la detecci3n de oportunidades para el mantenimiento del recurso geohidrol3gico. El potencial medio aparece como el valor predominante y se distribuye en todo el territorio de manera homog3nea con el 77.48% de la superficie total del municipio. Por otro lado, con el 11.79% del territorio municipal del potencial geohidrol3gico es bajo distribuy3ndose al noroeste y suroeste del municipio de Morelia.

Esto significa que las prioridades de manejo y administraci3n en esta zona deben enfocarse en el cuidado de los acuíferos y en programas de recuperaci3n de los mismos.

Figura 1.7. Subcuencas hidrológicas y direcciones de escurrimientos.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia (con información hidrológica del INEGI).

1.6.6 Edafología

El suelo está directamente relacionado con la roca que tiene de sustento, por lo que para efectos de localización general, los estratos de Vertisol Pélico (arcilla expansiva) se encuentran

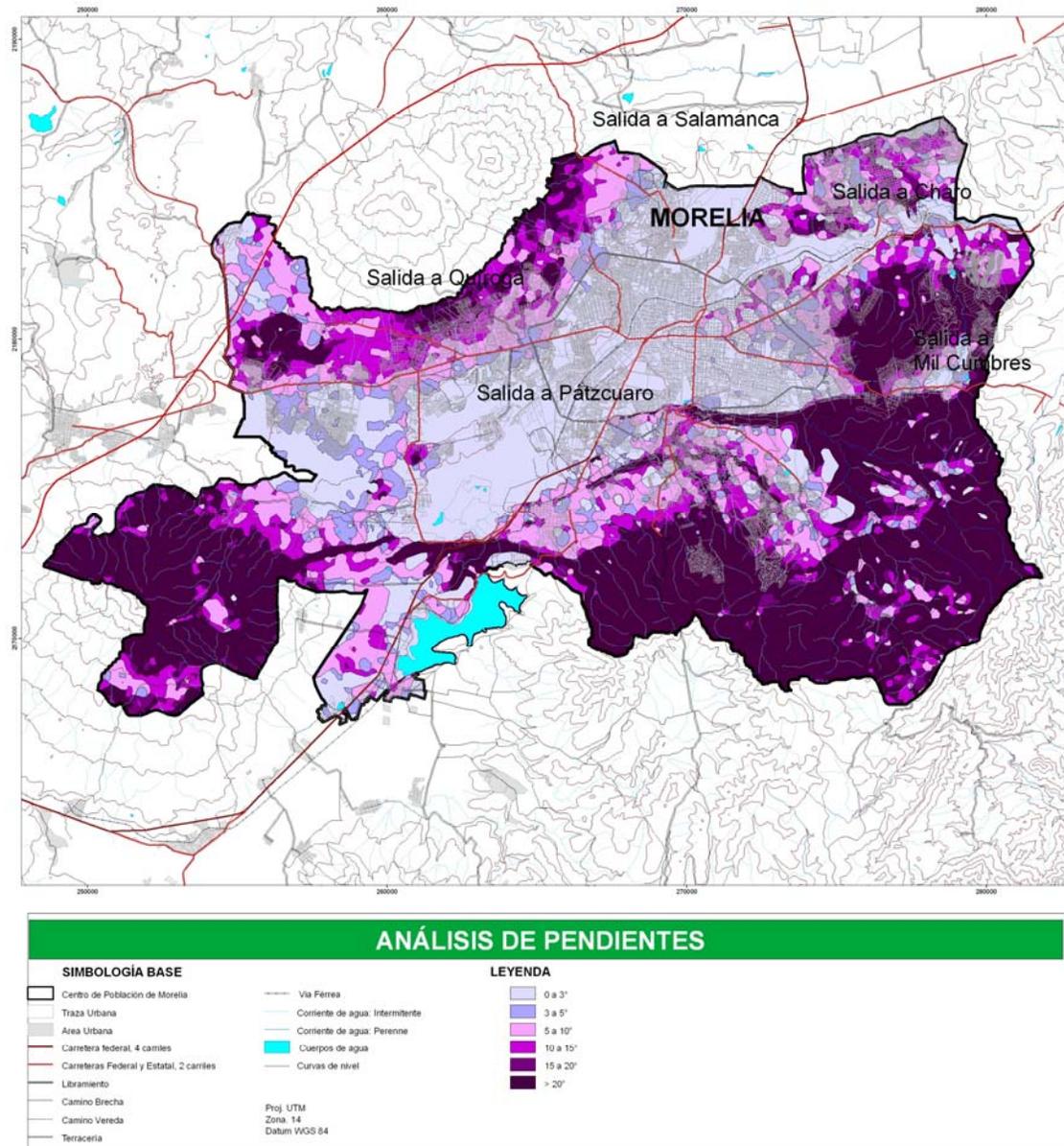
1.6.7 Topografía

La orografía municipal se considera accidentada, ya que, en gran parte se conforma con una región montañosa que se extiende en el sur, formando vertientes muy pronunciadas, sobre todo en su extremo hacia Ichaqueo y Tumbisca.

Morelia se localiza en el valle Morelia – Queréndaro rodeada por los cerros del Punhuato, San Andrés, El Quinceo y La Loma de Santa María; las pendientes varían incluso dentro del área urbana hasta más del 30% como en las colonias Obrera, La Loma, Lomas del Punhuato entre otras.

Las barreras naturales han dificultado la expansión urbana al norponiente de la ciudad, no así al sur donde la loma de Santa María ha sido rebasada por la mancha urbana. Las zonas poniente y suroeste rumbo a las comunidades de Capula y Tiripetío, presentan condiciones topográficas favorables para el crecimiento de la ciudad.

Figura 1.9. Análisis de pendientes topográficas.



Fuente: CONURBA I+D, 2009.Elaboración propia.

1.6.8 Áreas naturales protegidas y de valor ambiental.

En el Centro de población de Morelia, se cuenta con áreas naturales protegidas, algunas con decreto publicado; éstas se localizan al sur, oriente y poniente de la ciudad, y son: ANP Manantial de la Mintzita; ANP Loma de Santa María y depresiones aledañas; ANP del Cerro de Punhuato;

ANP de la cuenca hidrográfica del Río Chiquito; ANP Ex – Escuela agrícola denominada la Huerta y la ANP de la cuenca del Río Grande (ver Tabla 1.5 y

Figura 1.10).

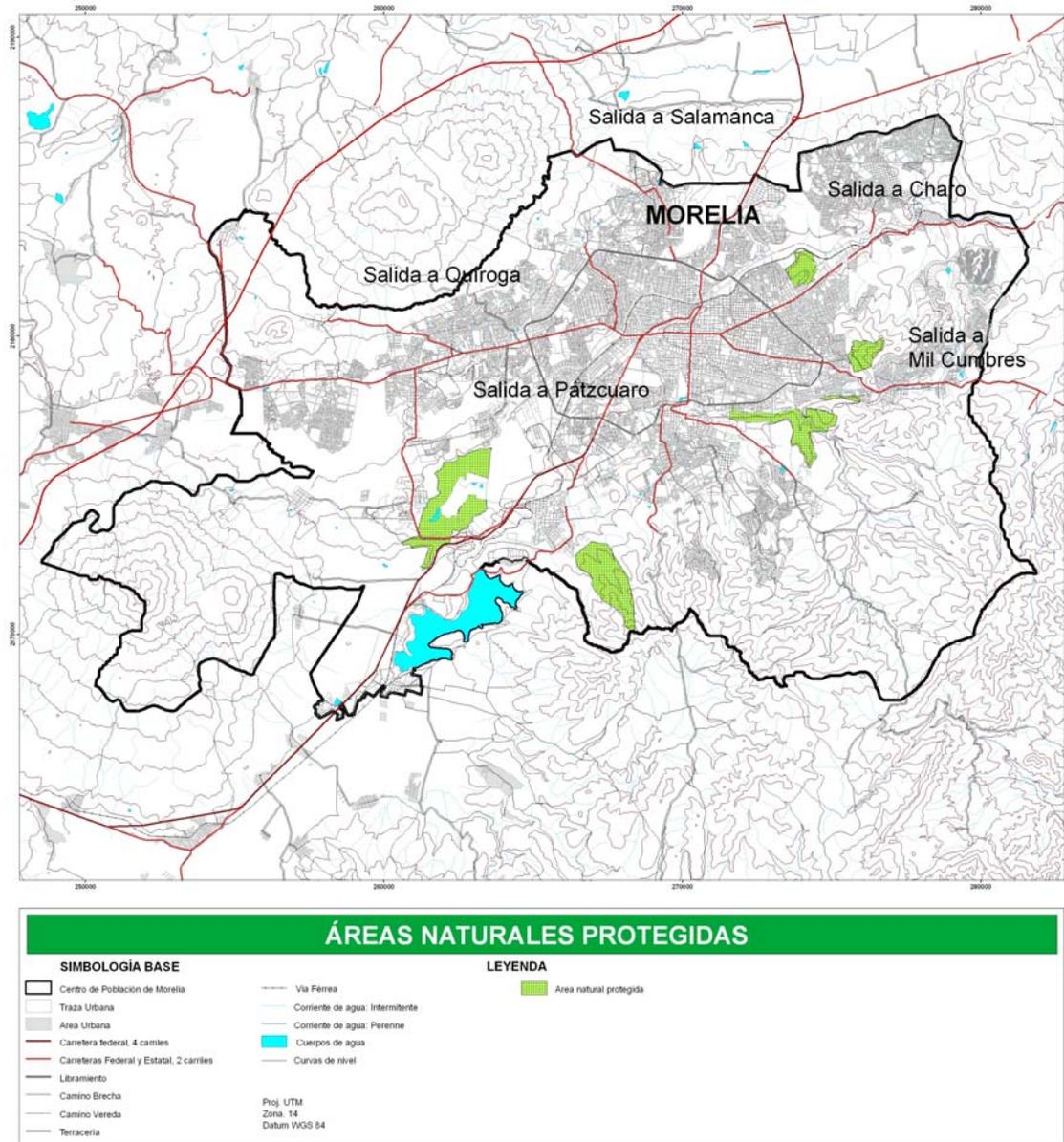
Tabla 1.5. Áreas naturales protegidas de carácter estatal con categoría de zonas sujetas a preservación ecológica.

Nombre	Fecha de decreto	Superficie (ha)	Tenencia de la tierra
Loma de Santa María y depresiones aledañas (1)	31-dic-09	168-280-00	Privada y ejidal
Cerro Punhuato	26-ene-05, Reforma del 04/ago/06	118-86	Privada
Ex - Escuela Agrícola denominada La Huerta	31-ene-05	271-48.89.25	Estatal
Manantial La Mintzita	31-ene-05	419-60-64.62	Federal, ejidal, privada

1) Decretada como Zona de Restauración y Protección Ambiental

Fuente. SUMA, 2009.

Figura 1.10. Áreas naturales protegidas.



Fuente: Proyecto del OET de Morelia, UNAM, 2009.

1.6.9 Descripción de la problemática ambiental

En el lapso de tiempo correspondiente a 1975 – 2005, ocurrió un proceso de deforestación en el 5.3% del territorio municipal, el proceso de alteración de la cobertura vegetal tuvo lugar en el 3.7%, mientras que el 5.2% del municipio se urbanizó. La mayor tasa de pérdida corresponde el bosque

de pino con un -1.8%. Las plantaciones forestales crecieron en un 4.2% mientras que los asentamientos humanos crecieron en un 3.2%. La pérdida de bosque ha causado erosión, destrucción del hábitat, deterioro de las áreas de infiltración, reduciendo la disponibilidad de agua, que causa la acumulación de gases con efecto invernadero.

Contaminación del suelo: La desertificación (pérdida de la cubierta vegetal), constituye una amenaza para las tierras que fueron fértiles y productivas, mismas que mediante diversos procesos se deterioran en distinto grado. La poca vegetación provoca que en los largos períodos de sequía el sol reseque y caliente la superficie, la cual queda expuesta a la erosión que arrastra los nutrientes y produce un deterioro estructural en el área, manifestándose en forma de cárcavas. También se ha dado la salinización de las tierras por el uso de agroquímicos, y su contaminación por el empleo de pesticidas.

Contaminación del agua: Las principales corrientes fluviales de Morelia son el Río Chiquito y el Río Grande, en donde se vierten las aguas residuales de la ciudad prácticamente sin ningún tratamiento. La presa de Cointzio es el área de mayor importancia para el abastecimiento de agua a la ciudad de Morelia. Su capacidad de almacenamiento se encuentra en grave peligro debido al asolvamiento provocado principalmente por la deforestación de las partes altas y medias de la cuenca; existen también en la periferia del vaso ladrilleras que agravan estos problemas. En las colonias periféricas de la ciudad, ante la falta de drenaje, se detectan escurrimientos superficiales sobre los cauces de canales de riego y arroyos.

Contaminación del aire: En el municipio de Morelia es incipiente una situación crítica en los niveles de bióxido de carbono, en las concentraciones de oxido de azufre y de nitrógeno.

Algunas causas de contaminación móviles son:

- Saturación de vialidades con transporte público.
- Tráfico de carga pesada en el interior de la ciudad.
- Indefinición de carriles de carga y descarga de pasaje.
- Carencia de estacionamiento público.
- Parque vehicular creciente.
- Vehículos automotores en malas condiciones y carencia de revisiones por la autoridad.

Basura: en la ciudad de Morelia se generan diariamente 600² toneladas de basura aproximadamente. Es importante señalar que en la actualidad se cuenta con una planta de separados donde se recolectan los materiales reciclables, y se cuenta con una laguna de lixiviados para amortiguar parcialmente los efectos de este tiradero en el medioambiente. La falta de educación ambiental y las deficiencias en la recolección y tratamiento de la basura, han repercutido en el deterioro del medio ambiente, el cual se puede contrarrestar al reducir, reutilizar y reciclar la basura.

En el municipio de Morelia aún existe un gran volumen de residuos peligrosos biológico infecciosos generados por las instituciones de salud, cuyos residuos son transportados al tiradero municipal con los graves riesgos de contaminación para el medio ambiente y las personas.

Áreas de protección: las áreas de protección son zonas destinadas a mantener las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales y el equilibrio entre el centro de población y el ambiente que lo circunda. En su mayoría se ubican en los límites de la mancha urbana y básicamente son superficies que actualmente tienen algún uso agrícola, pecuario o forestal. Sin embargo estas superficies no abarcan una extensión que asegure de manera completa el continuar con el afloramiento de manantiales, la infiltración suficiente a los mantos acuíferos y sobre todo que propicie el rescate de las cuencas del Río Grande y Chiquito, que constituyen desde el punto de vista de los ecosistemas los principales elementos en la región.

Las reservas ecológicas que se incorporaron en el Programa de desarrollo urbano 1998 – 2015, se vieron afectadas en un 20% debido a la falta de control y a los usos que se dieron sobre estas superficies de manera irregular.

1.7 Medio físico transformado

El medio físico transformado se refiere a los elementos que conforman a los asentamientos humanos con su contexto inmediato en donde el hombre haya realizado una intervención modificando el medio natural para satisfacer sus necesidades. Para la realización de la actualización del PDUCPM, 2010, se considera indispensable el estudio de los componentes siguientes: infraestructura y servicios urbanos y rurales, oferta turística y servicios complementarios, usos del suelo, vivienda, suelo urbano, vialidad y transporte, emergencias

² Dato proporcionado por la Dirección de Aseo Público.

urbanas e imagen urbana, síntesis del medio físico transformado, necesidades sentidas de la comunidad y administración del desarrollo urbano.

Derivado de este análisis, se podrá establecer una estrategia para dosificar el desarrollo urbano en el Municipio y en cada uno de sus centros de población.

1.7.1 Infraestructura del centro de población

La infraestructura es el conjunto de obras que constituyen las redes básicas de conducción y distribución que son el soporte del funcionamiento de las ciudades y que hacen posible el uso del suelo, mediante la accesibilidad, saneamiento, encauzamiento, distribución de aguas y energía, comunicaciones etc., como son: vialidad, agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas y teléfonos, entre otros que hacen viable la movilidad poblacional, abastos y carga en general (SEDESOL, 2000). Estas redes de infraestructura y servicios han ido penetrando a las áreas rurales con la finalidad de ofrecer mejor calidad de vida, sin que este proceso se concluya, pues en ocasiones resulta difícil hacer llegar dichos servicios.

Agua potable:

El suministro de agua a la ciudad de Morelia se realiza principalmente por medio de 87 pozos profundos, tres manantiales: La Higuera, El Salto, San Miguel y dos fuentes superficiales: La Mintzita y la presa de Cointzio, dando una producción total de 3,146 l/s.

Tabla 1.6. Fuentes de abastecimiento de agua para la ciudad de Morelia.

Fuente de abastecimiento	Gasto Medio Extraído I.p.s.	Volumen Hm ³ /año	% de la producción total
Subterránea			
Pozos Profundos	1,080.68	34.08	34.34
Manantial San Miguel	131.23	4.14	4.17
Manantial El Salto	17.77	0.56	0.56
Manantial La Higuera	41.04	1.29	1.3
Suma Subterránea	1,270.72	40.07	40.38
Superficial			
La Mintzita	1,041.11	32.83	33.09
Cointzio	834.87	26.33	26.53
Suma Superficial	1,875.98	59.16	59.62
Total	3,146.70	99.23	100.00

Fuente: OOAPAS, 2004.

La cobertura del servicio de agua potable, estimada a partir de los datos del II Censo de Población y Vivienda, 2005, fue de 92.11%; esto quiere decir que 134,889 de las 146,442 viviendas particulares habitadas cuentan con agua entubada en ámbito de vivienda (predio o vivienda). De acuerdo con los datos del Organismo Operador, el sector doméstico es el mayor consumidor del líquido en Morelia, seguido por el comercial, el mixto, el industrial y el de servicios públicos.

Drenaje

El sistema de drenaje, presenta un rezago considerable, ya que la red no se ha modernizado con relación a las crecientes necesidades de la población. La red existente es utilizada para desalojar las aguas negras y pluviales, pero solo fue proyectada para captar solamente el volumen de aguas negras, se han conectado inmoderadamente las alcantarillas pluviales a la red de drenaje sanitario, ocasionando que las tuberías trabajen a presión y provoquen afloramientos de aguas negras. La disponibilidad del drenaje en las viviendas de Morelia, es del 89.95%. En materia de saneamiento, resulta indispensable la construcción de instalaciones para el tratamiento de aguas residuales, asegurándose de no ocasionar degradación ambiental.

Alumbrado público y electrificación

El 94.55% de las viviendas del municipio tienen energía eléctrica. En el medio urbano la cobertura es del 98.4% y en el medio rural es de 90.7%. Las localidades carentes del servicio son pequeñas localidades dispersas así como colonias de reciente creación muchas de ellas irregulares. La ciudad cuenta con cuatro subestaciones de 20 mva, una de 25 mva y otra de 40 mva. Existen programas de reconversión, dentro del programa de ahorro de energía consistente en remplazar las lámparas incandescentes de luz mixta y de vapor de mercurio por lámparas de vapor de sodio de alta presión. El ahorro representa el 49.81% de la energía consumida actualmente.

1.7.2 Equipamiento urbano

El equipamiento urbano es el conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas (SEDESOL, 2000), lo cual tiene singular importancia en los niveles de calidad de vida de los habitantes de un municipio. La SEDESOL clasifica al equipamiento urbano en 12 subsistemas, Educación, Cultura, Salud, Asistencia Social, Comercio, Abasto, Comunicación, Transporte, Recreación, Deporte, Administración y Servicios Urbanos. Cada

subsistema lo conforman diversos elementos, por ejemplo: en el subsistema de Educación algunos de sus elementos son los de preescolar, primaria, secundaria, entre otros; en el de Salud son clínica hospital, unidad médica entre otros. Otro componente importante de este sistema son las Unidades Básicas de Servicio (UBS), principal componente físico y representativo de cada elemento, por medio del cual y con apoyo de instalaciones complementarias se proporcionan los servicios correspondientes, es la unidad representativa de dotación de un elemento o de un grupo de los mismos en un área determinada (ejemplo: escuela-aula, hospital-cama, biblioteca-silla, cancha deportiva-m²).

Educación

De acuerdo a las recomendaciones de la norma de SEDESOL para el equipamiento en los niveles de educación enlistados en la Tabla 1.7, la ubicación y número de escuelas del sector público ofrecen cobertura en algunas partes de la mancha urbana, si a eso le aunamos el sector privado, tenemos que en algunas zonas de la ciudad hay problemas de sobre cobertura y en otras una cobertura deficiente.

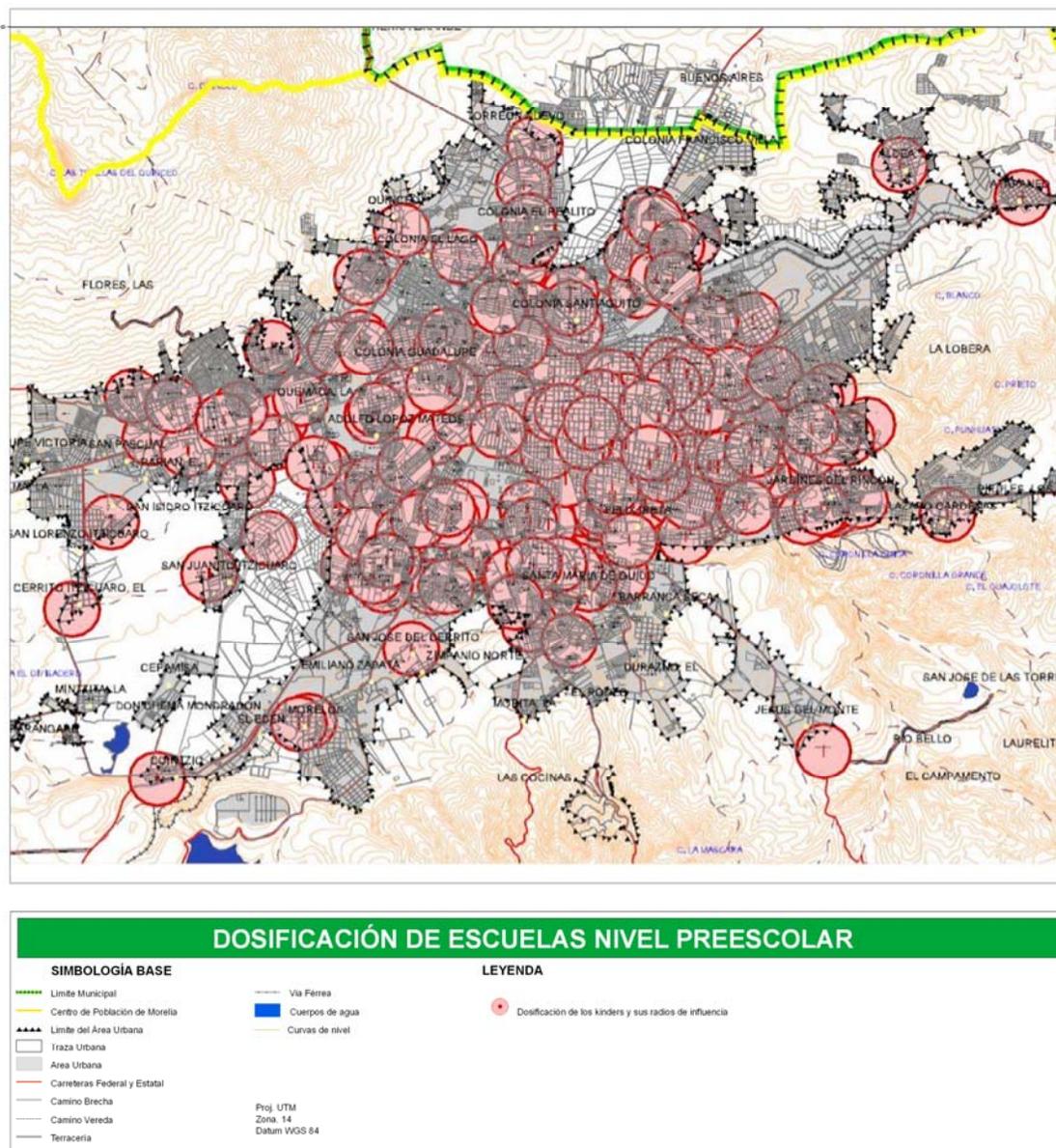
Sin embargo según datos de la Secretaría de Educación, en el sector público, el nivel preescolar presenta un déficit de 29 aulas; en nivel primaria de 73 aulas y en el nivel de secundaria de 10 aulas, parámetros que se miden a partir de la demanda que existe en sus planteles escolares (planteles del sector público), lo que indica que aunque haya suficientes escuelas en la ciudad, el sector público no cubre las necesidades de la población que requieren de este servicio, principalmente por la ubicación de los mismos (ver Tabla 1.7 y Figura 1.11).

Tabla 1.7. Número de planteles educativos por sectores.

SECTOR	República	Revolución	Nueva España	Independencia	TOTAL
Preescolar					
Públicas	5	12	46	20	83
Privadas	33	9	46	63	151
Total	38	21	92	83	234
Primarias					
Públicas	47	29	12	44	132
Privadas	5	11	36	21	73
Total	52	40	48	65	205
Secundarias					
Públicas	7	11	4	10	32
Privadas	1	6	16	11	34
Total	8	17	20	21	66
Medio Superior					
Públicas	2	7	2	4	15
Privadas	5	8	10	9	32
Total	7	15	12	13	47
Superior					
Públicas	0	3	1	7	11
Privadas	1	3	5	2	11
Total	1	6	6	9	22

Fuente: S.E.E. Departamento de Estadística.2002.

Figura 1.11. Dosificación del equipamiento del servicio educativo de nivel preescolar y sus radios de influencia.



Fuente: PDUCPM 2004, con información de la Secretaría de educación en el Estado.

Cultura

En este rubro se localizaron 12 museos, casi todos en el primer cuadro de la ciudad, cuatro bibliotecas públicas y seis teatros igualmente ubicados casi todos en el centro de la ciudad;

también se cuenta con 13 salones de usos múltiples localizados en la parte sur de la ciudad (ver Figura 1.12).

Figura 1.12. Dosificación del equipamiento cultural.



Fuente: PDUCPM, 2004.

Salud

En materia de salud pública, si bien el problema de la cobertura en materia de salud es evidente en todo el país, se identifica para Morelia no sólo una deficiencia en su cobertura, sino también, la distribución asimétrica del equipamiento existente; en Morelia, por ser capital del estado, se localizan los hospitales generales y de especialidades que están ubicados principalmente en el área del centro de la ciudad, sin embargo, estos no cubren la demanda actual. Las zonas exteriores de la ciudad son cubiertas por los centros de salud urbanos regulados por la S.S.A., IMSS-OPORTUNIDADES, y el Ayuntamiento, que no alcanzan a cubrir las altas densidades de población donde se localizan.

De acuerdo con la información contenida en el PDUCPM (2004), la cobertura en servicios de salud pública es de casi 50% de la población, la otra parte debe recurrir al sector privado. Así, se identificó que existe un 40% de sobre cobertura de servicios en la zona centro sur de la ciudad, 20% de

cobertura adecuada alrededor de la zona mencionada anteriormente y al norte, mientras que existe un 40% de cobertura deficiente en la zona poniente de la mancha urbana.

Asistencia social

A continuación se presenta una relación de los servicios otorgados en el Municipio de Morelia en materia de Asistencia Social (ver Tabla 1.8):

Tabla 1.8. Relación de los servicios de asistencia social otorgados en el municipio de Morelia.

	DIF	IMSS PARTICIPATIVAS	ISSTE	OTROS
Servicio Médico	1	-	-	2
Guarderías	7	14	1	
Albergues	-	-	-	6
Alcohólicos y Drogadictos	-	-	-	3
Casa Hogar	-	-	-	1
Bienestar Social	-	-	-	5
Discapacitados	-	-	-	6

Fuente: Dirección de Salud, H. Ayuntamiento, 2002.

Comercio y abasto

El equipamiento para el comercio y abasto popular está conformado por siete mercados públicos: Independencia, Nicolás Bravo (Santo Niño), Miguel Hidalgo (San Agustín), Revolución (San Juan), Valentín Gómez Farías (Mercado de dulces) (ver Figura 1.13); los cuales se encuentran dentro del primer cuadro de la ciudad; los otros dos son: Vasco de Quiroga en la colonia del mismo nombre y Benito Juárez (Auditorio), localizado en la colonia Ventura Puente; en el resto de las colonias de nivel popular y medio, es notable la carencia de estos elementos por lo que el abasto de los productos perecederos en la ciudad está cubierto por los mercados sobre ruedas y tianguis, los que ocasionan problemas de vialidad y contaminación por ruido y basura en importantes arterias de la ciudad.

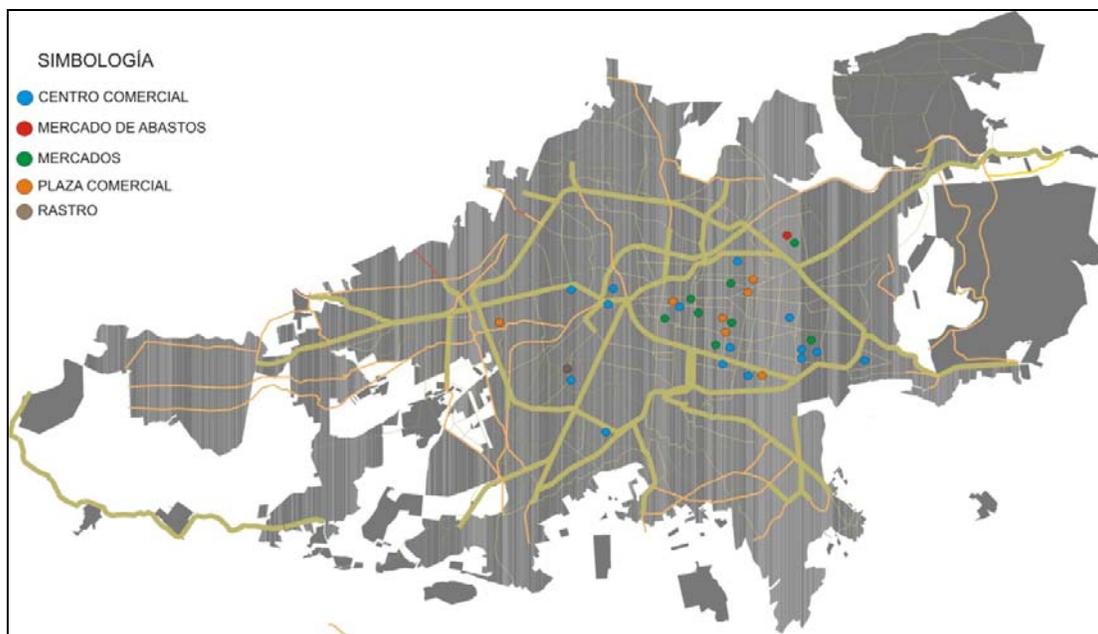
Con la finalidad de agrupar a los vendedores semifijos en una zona establecida, se construyeron 6 plazas comerciales en diferentes puntos de la ciudad, aunque no todas ellas funcionan a toda su

capacidad y no brindan el servicio que se esperaba, algunas reunieron a los comerciantes que se concentraban principalmente en el Centro Histórico de la ciudad.

En cuanto a centros comerciales la mayoría se encuentran ubicados en la zona Sur-oriente de la ciudad. Las tiendas de autoservicio se encuentran distribuidas por toda la ciudad. Además se localizan tres tiendas ISSSTE.

La ciudad cuenta con un mercado de abastos para el comercio al mayoreo, localizado al Nororiente de la ciudad, el cual presenta problemas para su funcionamiento, por falta de servicios, estacionamiento, áreas de desembarque accesibilidad y contaminación.

Figura 1.13. Dosificación del equipamiento de comercio y abasto.



Fuente: PDUCPM 2004.

Recreación

Las áreas de parques y jardines no han aumentado mucho en los últimos años, destacan por su tamaño el Zoológico, el Parque 150, el Bosque Cuauhtémoc, el bosque Lázaro Cárdenas y el Parque del Planetario.

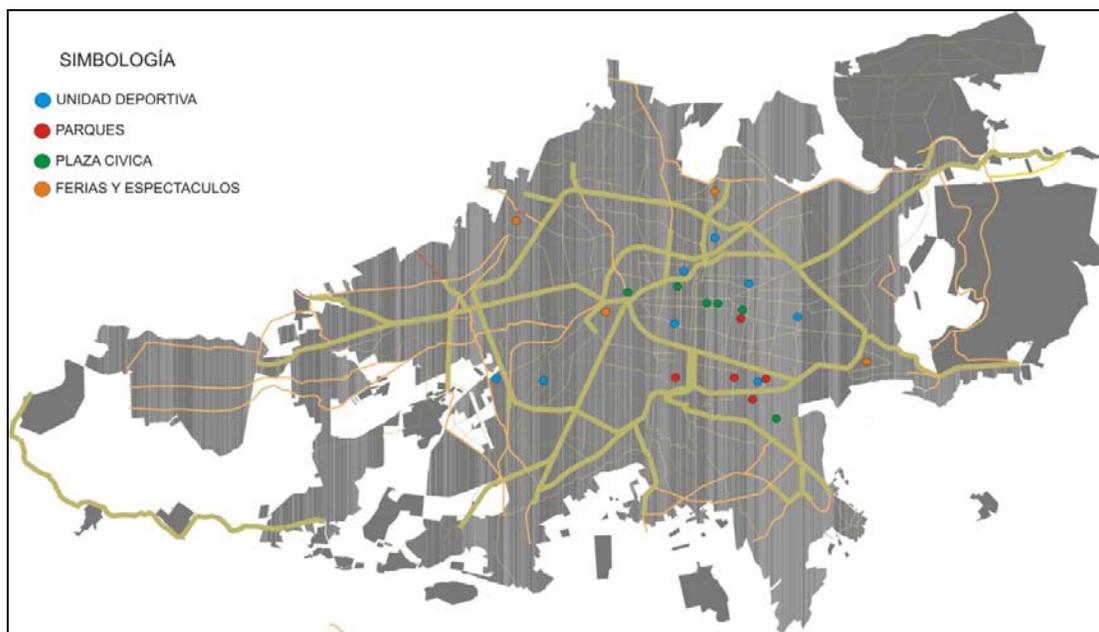
Las plazas cívicas más importantes de la ciudad son: el obelisco al Gral. Lázaro Cárdenas, la Melchor Ocampo, la plaza de Armas, la Niños Héroeas, la Morelos y la plaza de la bandera monumental localizada en la loma de Sta. María.

En el rubro de entretenimiento para grandes espectáculos se cuenta con el Estadio Morelos, la Plaza de Toros, las instalaciones de la Feria, el pabellón Don Vasco, el Palacio del Arte, el Auditorio Municipal.

Deportes

En la ciudad se localizan las siguientes unidades deportivas que captan la mayoría de estas actividades: Venustiano Carranza, en la Col. Vasco de Quiroga, Morelia 150 en la col. Industrial, Unidad Indeco, en Av. Periodismo, la Unidad 1º de Mayo en la col. Obrera, el IMDE en la col. Molino de Parras, la unidad Wenceslao Victoria Soto en el norte de la ciudad y las canchas de la liga municipal de fútbol frente a Policía y Tránsito, la unidad del IMSS Camelinas y Centro; la Unidad Santiaguito y en proceso de construcción la unidad deportiva Potrerillos sobre el periférico norte. Lugares donde además de dar servicio a la comunidad se realizan los principales encuentros del deporte amateur (ver Figura 1.14).

Figura 1.14. Dosificación del equipamiento recreativo y deportivo.



Fuente: PDUCPM 2004.

Comunicaciones y transportes

La ciudad de Morelia se conecta con el resto del País con:

- Transporte ferroviario: La ciudad cuenta con una estación de la línea México-Acámbaro-Uruapan-Lázaro Cárdenas, ubicada al suroeste. Esta estación se ocupa principalmente para maniobras de carga.
- Transporte aéreo: La ciudad de Morelia dispone de este servicio por medio del aeropuerto internacional Francisco J. Mújica, localizado en el Municipio de Álvaro Obregón, a 20 km de la ciudad.
- Transporte terrestre: La Terminal de Autobuses de Morelia se localiza sobre el Periférico Paseo de la República al norponiente de la ciudad. En cuanto al servicio suburbano existen dos centrales ubicadas en la zona norte y poniente de la ciudad (ver Figura 1.15).

Servicios urbanos

En Morelia se dispone de cuatro cementerios dos de propiedad municipal en Sta. María y el Municipal, ambos al límite de su capacidad y dos de propiedad privada: Vergel del Renacimiento y Jardines del Ángel. En cuanto al manejo de la basura actualmente el relleno sanitario se localiza en Cerritos en la salida a Guadalajara y da servicio a toda la población. La central de bomberos municipales se localiza en el edificio de la antigua central camionera; los bomberos de protección Civil en la Col. Nueva Valladolid y los de una empresa privada al oriente de la ciudad (ver Figura 1.15).

Lo que se concluye, es que en materia de equipamiento, servicios e infraestructura, se cuenta con una cobertura apenas suficiente, el problema principal en esta materia es la distribución asimétrica de los componentes urbanos anteriormente descritos, en su mayoría concentrados en la zona central de la ciudad. Los radios de influencia o cobertura de cada equipamiento, fueron calculados tomando como base los lineamientos de la norma de SEDESOL de acuerdo al módulo tipo recomendado, los niveles mínimos recomendados y una densidad promedio de 100 hab/ha. A partir de esto podemos decir que aunque en algunos rubros de equipamiento la oferta y demanda están equilibradas, la localización de estos elementos no es el adecuado.

Figura 1.15. Dosificación del equipamiento de administración pública y servicios urbanos.



Fuente: PDUCPM 2004.

1.7.3 Usos del suelo

1.7.3.1 Antecedentes históricos

En 1541 se fundó en el valle de Guayangareo la ciudad de Michoacán. A fines del siglo XVI comenzó a denominarse Valladolid. La razón del establecimiento de la ciudad fue política, obedeciendo a las presiones de los encomenderos de la región al Virrey Antonio de Mendoza, quienes le solicitaron la fundación de una ciudad española que fuera el núcleo de futuras expansiones. La ciudad fue trazada con un plano ortogonal de clara influencia renacentista, obteniendo en 1545 el título de Ciudad. En 1580 se trasladan los poderes gubernamentales de la Diócesis de Pátzcuaro a Valladolid, asegurándose así su progreso (Paredes, 2001).

A finales del siglo XVII, Valladolid se caracterizó por ser un pequeño pueblo cuya colonización todavía era incipiente. La antigua Valladolid vivió en el siglo XVIII una época de esplendor, experimentó una expansión urbana que fijó los límites que conservaría hasta mediados del siglo XX. Hasta fines del siglo XVIII el crecimiento de la ciudad continúa en torno al núcleo de su fundación, con calles equidistantes de la plaza principal. En esta etapa se registra una superficie de 148 ha. En 1793 de acuerdo con un censo virreinal la población de la ciudad era de 17,093 habitantes y en 1828 se le cambió el nombre por el de Morelia en memoria de Don José María Morelos y Pavón (Paredes, 2001).

1.7.3.2 Crecimiento histórico

En 1860, la ciudad de Morelia inició un lento proceso de recuperación económica y poblacional, crecimiento que se había detenido debido a los turbulentos años de la primera mitad del siglo; al término de este período crucial se inició para la ciudad una etapa de crecimiento económico puesto de manifiesto con la creación en 1867 del primer establecimiento industrial, que sintetizaba en contenido y obra las aspiraciones de una burguesía en ascenso, y una ampliación de su base demográfica que produjeron notorias transformaciones en el espacio urbano y en su estructura socioeconómica.

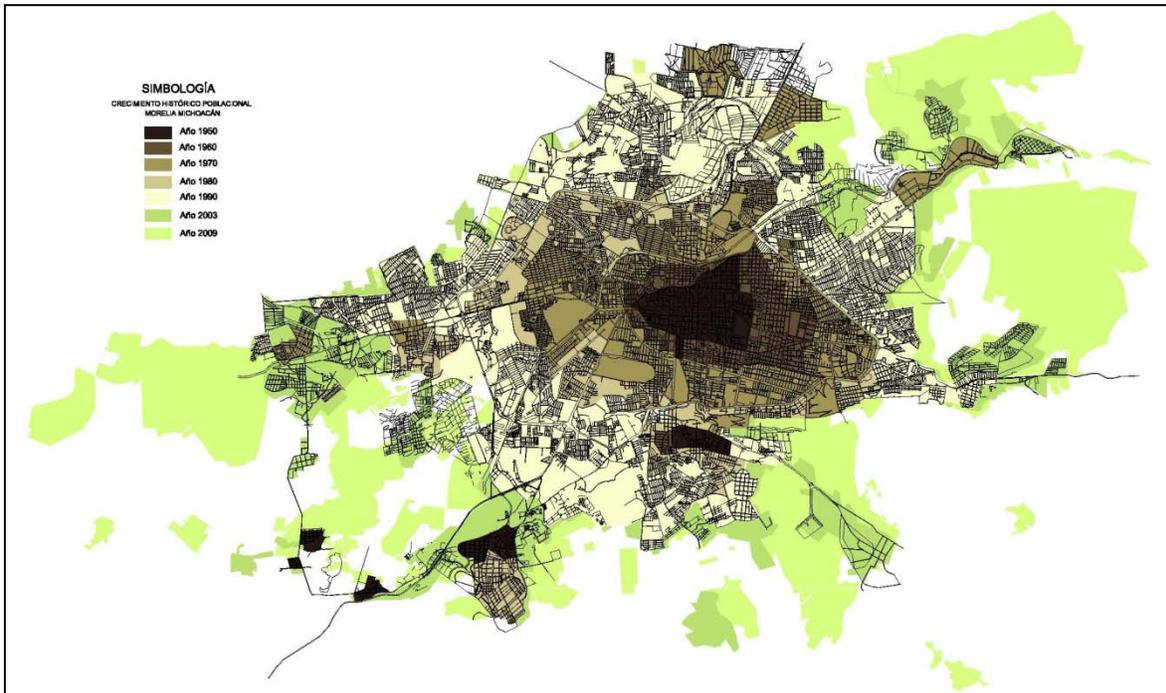
Para 1894 la ciudad contaba ya con una superficie de 271 ha. En 1900 la población era de 37,278 habitantes, cifra que se incrementó en 1910 a 40,042 habitantes (Paredes, 2001).

Durante el primer cuarto del siglo XX, se emprendieron obras de infraestructura urbana, que proporcionaran mejores servicios a la población para cubrir las necesidades y otras que contribuyeron a su embellecimiento (Paredes, 2001). A partir de 1930 se rompe el equilibrio demográfico que había mantenido la ciudad y sus servicios. El censo de aquel año arrojó 39,916 habitantes; a partir de 1950 surgen nuevas colonias y fraccionamientos de tipos popular y residencial, para satisfacer las necesidades de la población que era de 64,979 habitantes; a partir de 1960 la ciudad experimenta un crecimiento acelerado, ya que su población se duplica al pasar de 106,077 habitantes a 257,209 en 1980; el Censo de 1990 dio un monto de 428,486 habitantes con una tasa de crecimiento muy superior a las registradas en las décadas anteriores; esta explosión demográfica ha hecho que la ciudad crezca hacia los cuatro puntos cardinales (ver Figura 1.16).

Este crecimiento ha sido anárquico, pues los nuevos fraccionamientos se han formado solamente en función de la disponibilidad de suelo a bajo costo, sin planear su equipamiento de comercios, escuelas, oficinas, templos y otros servicios. Entre los años de 1980 y 2002 el área urbana creció de 1,898.60 ha a 10,919.00 ha, es decir incrementó su superficie 5 veces, sin embargo la población residente únicamente se incrementó en casi 3 veces al pasar de 257,209 hab. En el año 1980 a 647,878 hab. en el año 2002.

La expansión urbana de la ciudad se dio hasta la década de 1960 de manera concéntrica al centro histórico, y es a partir de esta fecha que la ciudad inicia un fenómeno de expansión de manera desorganizada sin respetar la continuidad en la traza original (ver Figura 1.16). Entre los años 1990 y 2002 el crecimiento se orientó hacia la parte norte de la ciudad y al suroeste (ver Figura 1.19).

Figura 1.16. Crecimiento histórico de la ciudad de Morelia.

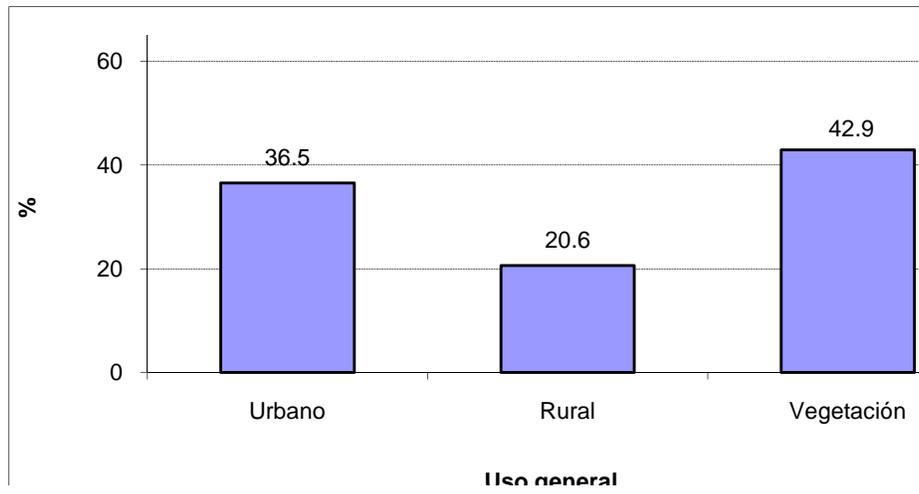


Fuente: Elaboración propia, a partir de información del PDUCPM 2004 y la actualización cartográfica de CONURBA, 2009.

1.7.3.3 Uso actual del suelo en el área urbana

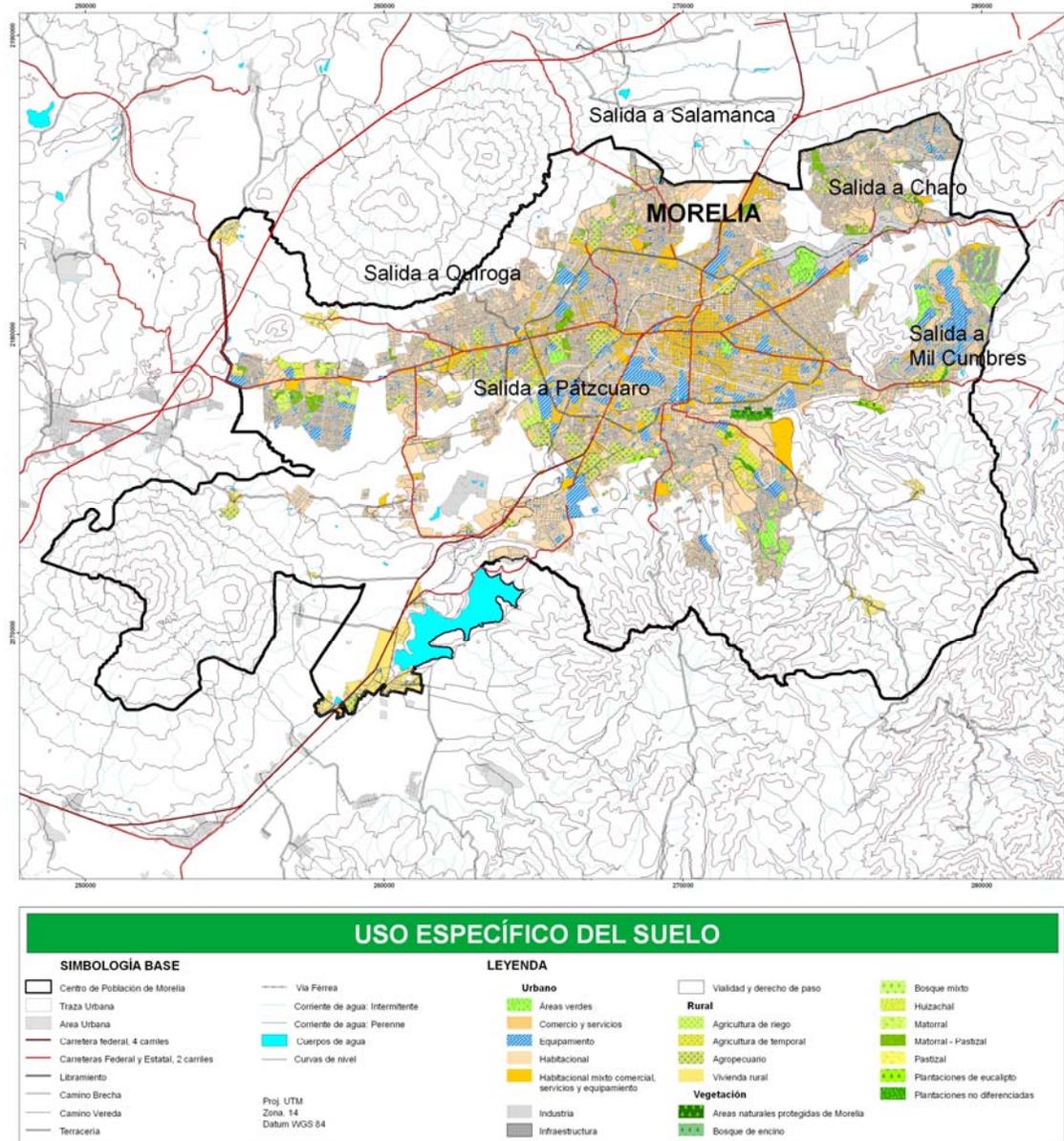
Dentro de la mancha urbana se identificaron como usos generales, los usos urbanos, usos rurales y vegetación. La mayoría de los vacíos urbanos que existen en la mancha urbana, aun conservan actividades rurales y vegetación original. Los usos urbanos actuales se clasificaron en: áreas verdes, comercios y servicios, equipamiento, habitacional, usos mixtos, industria, infraestructura, vialidades y derechos de paso. Estos usos representan un total de 14,821.2 ha, en la zona urbana de Morelia y 130.4 ha en las localidades rurales dentro del perímetro del Centro de Población de Morelia (ver Tabla 1.9).

Figura 1.17. Uso general del suelo.



Fuente: Elaboración propia. CONURBA, 2009.

Figura 1.18. Uso específico del suelo.



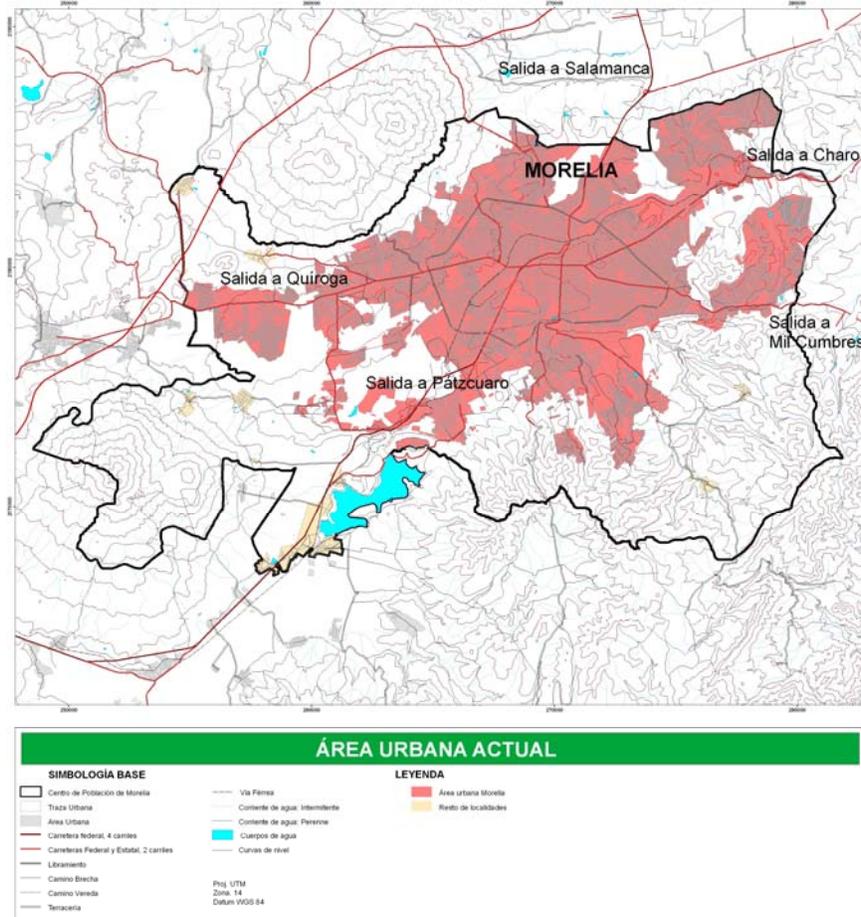
Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

Tabla 1.9. Usos específicos del suelo urbano y rural.

Uso general	Uso específico	Sup (ha)			%
		Localidades rurales	Morelia	Total	
Rural	Actividades extractivas				
	Agricultura de riego		73	73	5
	Agricultura de temporal		205	205	14
	Agropecuario	45	667	712	48
	Vivienda rural	474	7	482	33
Subtotal usos rurales		519	952	1,471	100
%		35	65	100	
Urbano	Áreas verdes		449	449	3
	Comercio y servicios	6	181	187	1
	Equipamiento	14	1,340	1,354	9
	Habitacional	43	7,785	7,828	53
	Mixto	0	1,484	1,484	10
	Industria		383	383	3
	Infraestructura		25	25	0
	Vialidad y derecho de paso	68	3,043	3,111	21
Subtotal usos urbanos		130	14,691	14,821	100
%		1	99	100	
Vegetación	Áreas Naturales Protegidas		23	23	5
	Bosque de encino		4	4	1
	Bosque mixto		5	5	1
	Huizachal		36	36	8
	Matorral		68	68	14
	Matorral - Pastizal		212	212	45
	Pastizal		35	35	7
	Plantaciones de eucalipto		35	35	7
	Plantaciones no diferenciadas		52	52	11
Subtotal vegetación			471	471	100
%			100	100	
Total		649	16,115	16,764	
%		4	96	100	

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia con información de SDUMA y fotointerpretación.

Figura 1.19. Área urbana actual de la ciudad de Morelia.



Fuente: Elaboración propia. CONURBA, 2009.

1.7.3.4 Densidad de población e intensidad de ocupación del suelo

A partir de fotointerpretación realizada por CONURBA se identificaron las densidades actuales en la mancha urbana. De acuerdo con este análisis se reconocieron aquellas áreas que presentan densidades de vivienda inferiores a 50 hab/ha (casi el 40% del total, (ver Tabla 1.10). Las densidades se calcularon a partir del índice de hacinamiento actualizado para la ciudad de Morelia de 4.14 (de acuerdo con el conteo del INEGI de 2005).

Tabla 1.10. Densidades actuales en las zonas habitacionales.

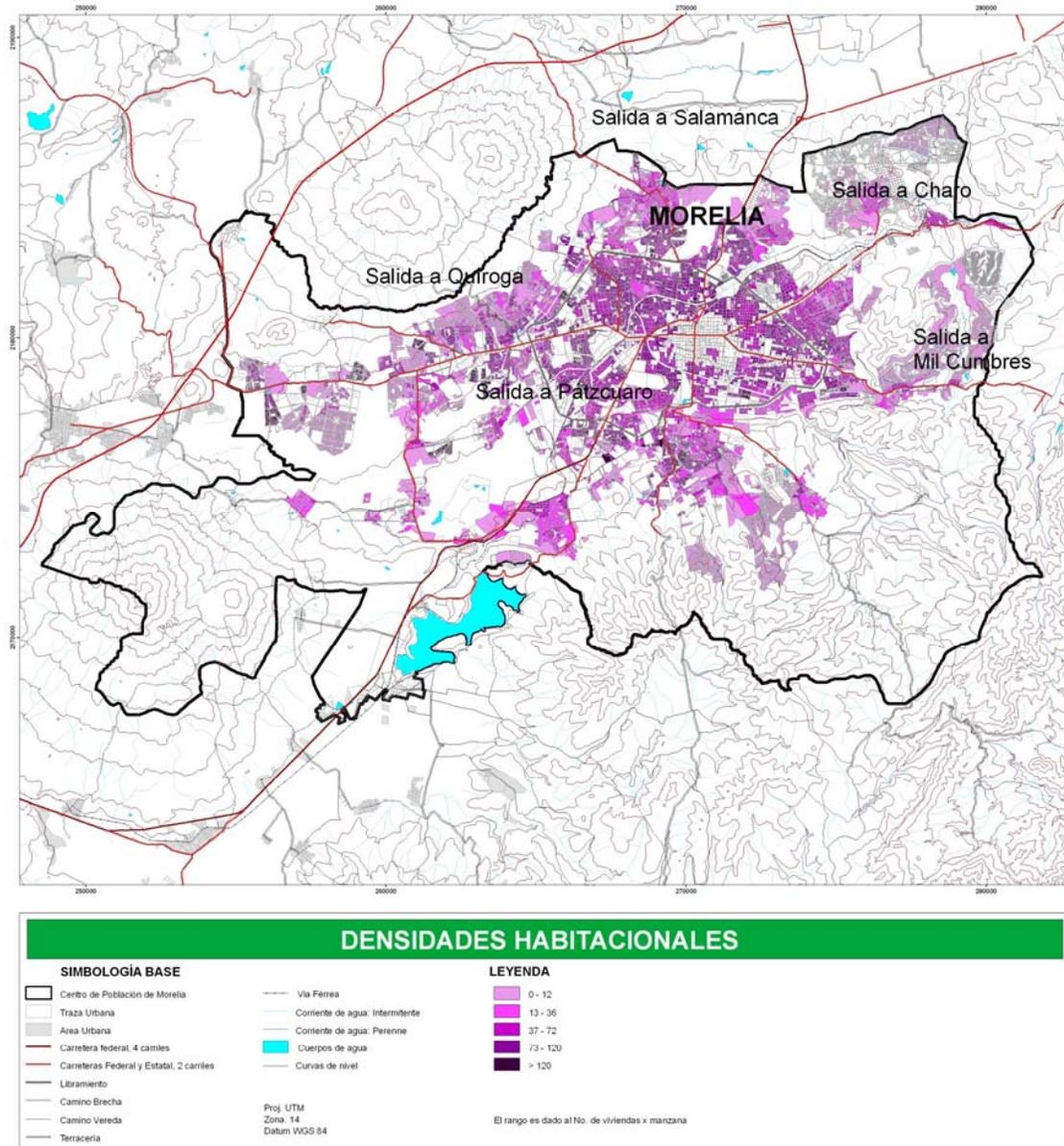
Densidad		Superficie	
Viv/ha	Hab/ha	(ha)	%
0 - 12	0 - 50	3,069	39.2
13 - 36	51 - 150	1,303	16.6
37 - 72	151 - 300	1,307	16.7
73 - 120	301 - 500	1,106	14.1
> 120	> 500	159	2.0
No disponible	No disponible	892	11.4
Totales		7,836	100.0

Fuente: CONURBA, 2009. Elaboración propia.

De las 16,140 ha que conforman la mancha urbana actual de Morelia, 7,836 corresponden a zonas habitacionales de diferentes densidades lo que representa el 48% de la superficie y 1,484 a usos mixtos que representa el 9.19%. La densidad baja ocupa el 16.6% del total, la densidad media el 16.7% y la densidad alta el 14.1% (ver Figura 1.20).

Las áreas de mayor densidad de vivienda por hectárea se localizan al norte y oriente de la ciudad, mientras que en las áreas periféricas la densidad es muy baja (ver Figura 1.20). El crecimiento de la ciudad en la última década ha respondido a un fenómeno de especulación.

Figura 1.20. Densidades habitacionales actuales en la mancha urbana de Morelia.



Fuente: CONURBA, 2009. Elaboración propia, a partir de fotointerpretación.

La intensidad de ocupación del suelo se realizó con fotointerpretación y se identificaron los lotes desocupados en los desarrollos habitacionales y en los fraccionamientos. En la base cartográfica que se utilizó para el análisis, se incluyeron los fraccionamientos autorizados hasta la fecha. Derivado del análisis se puede destacar el gran potencial de densificación que tiene el Centro de Población, a partir de los siguientes resultados:

La ocupación de cero por ciento en casi 30% de los desarrollos autorizados, muchos de ellos de reciente creación. Mientras que existe una ocupación que va del 2% al 6% de ocupación en rangos de 10 – 90% de ocupación del suelo (ver Tabla 1.11). Una ocupación que va del 90 al 100% en los sectores Revolución, Reforma y Nueva España, hacia el interior del circuito periférico (ver Figura 1.21).

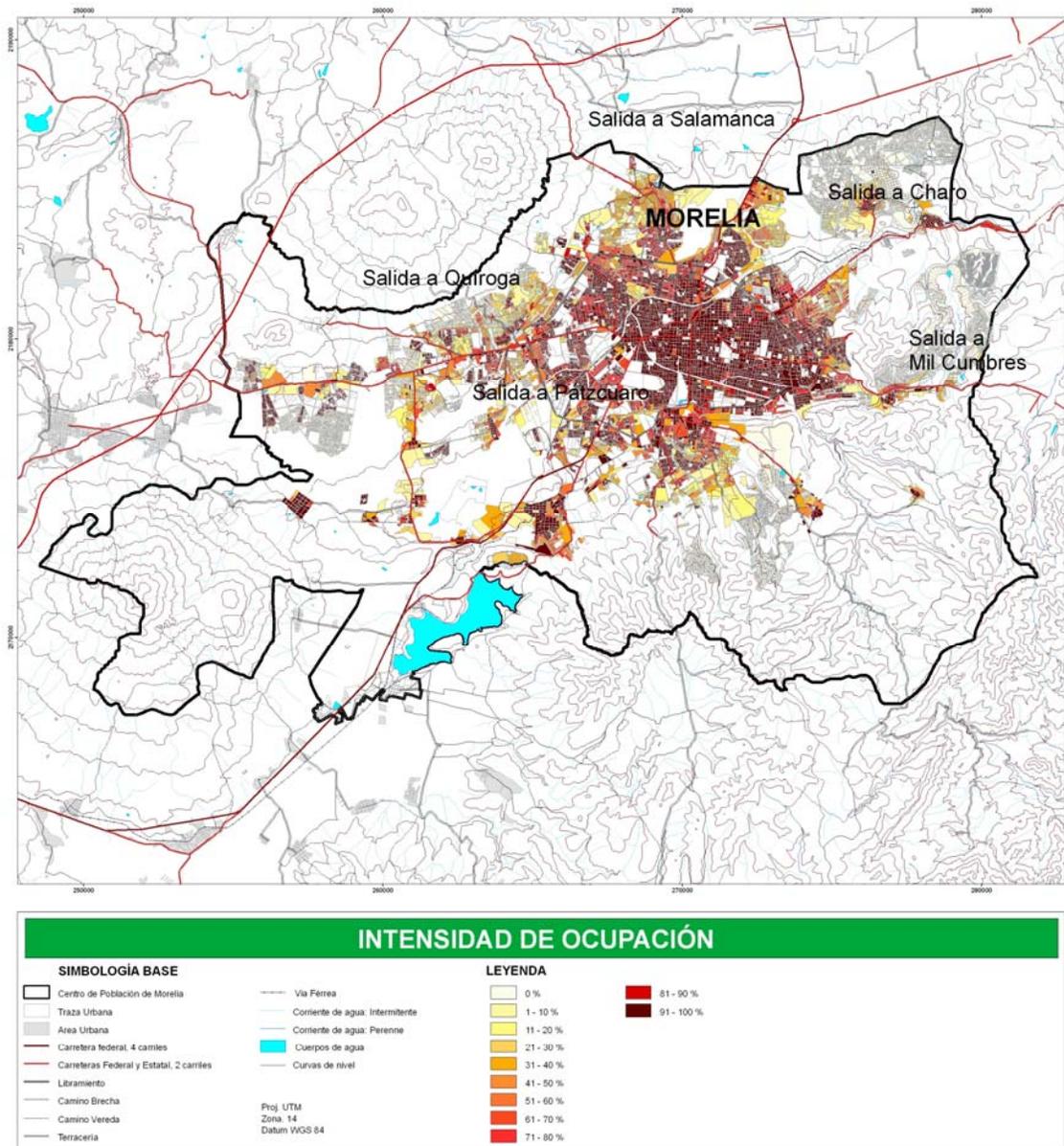
Los desarrollos que presentan intensidades de ocupación menores al 10%, son todas las urbanizaciones de reciente creación: Tres Marías hacia el oriente; Reserva de los Cuitzillos hacia el norte; Montaña Monarca y Altozano hacia el sur; y los fraccionamientos de interés social en la zona de los Itzícuaros hacia el poniente.

Tabla 1.11. Intensidad de ocupación del suelo.

% Ocupación	Superficie			%
	(ha)			
	Habitacional	Mixto	Total	
0	2,427	170	2,597	27.9
1 - 10	817	74	891	9.6
11 - 20	449	76	525	5.6
21 - 30	387	63	450	4.8
31 - 40	459	126	585	6.3
41 - 50	354	87	441	4.7
51 - 60	152	61	213	2.3
61 - 70	160	83	243	2.6
71 - 80	324	63	387	4.2
81 - 90	316	83	399	4.3
91 - 100	1,991	599	2,590	27.8
Total	7,836	1,484	9,321	100.0

Fuente: CONURBA, 2009. Elaboración propia.

Figura 1.21. Intensidad de ocupación del suelo.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

1.7.3.5 Tenencia de la tierra

La tenencia de la tierra en la zona circundante de la ciudad de Morelia es de tipo ejidal con excepción de las zonas sur y sureste que son de propiedad privada. De acuerdo con los archivos

del RAN, 60,475 hectáreas son de propiedad social donde se ubican 83 ejidos, de los cuales 30 forman parte de la zona circundante a la ciudad de Morelia (ver Figura 1.22).

La expansión de la ciudad coincide con dos momentos de cambio: el cambio de un entorno de haciendas y ranchos por otro predominantemente ejidal a partir del reparto agrario de la década de los 30's, y la urbanización en zonas ejidales registrada a partir de 1960; así con las 2,287 ha de suelo federal y ejidal incorporadas en 1964 y 1994 se tuvo la intención de crear una bolsa de tierra estatal para atender la demanda habitacional, que culminó en la expropiación de 1,103 hectáreas de terrenos ejidales para la conformación de reservas territoriales patrimoniales del estado, cuyo uso fue exclusivamente para fines habitacionales.

La urbanización en tierra ejidal de la ciudad de Morelia, se inicia en 1964 con la expropiación de los ejidos de: Tres Puentes, Jesús del Monte, Emiliano Zapata, La Soledad, Santa María de Guido, San José del Cerrito y Santiaguito, por más de 488 hectáreas para la ampliación del fundo legal, así como de la enajenación gratuita de 500 hectáreas de la Ex Hacienda la Huerta. Durante el período de 1964 a 1994 se incorporaron al área urbana de Morelia 2,407 hectáreas.

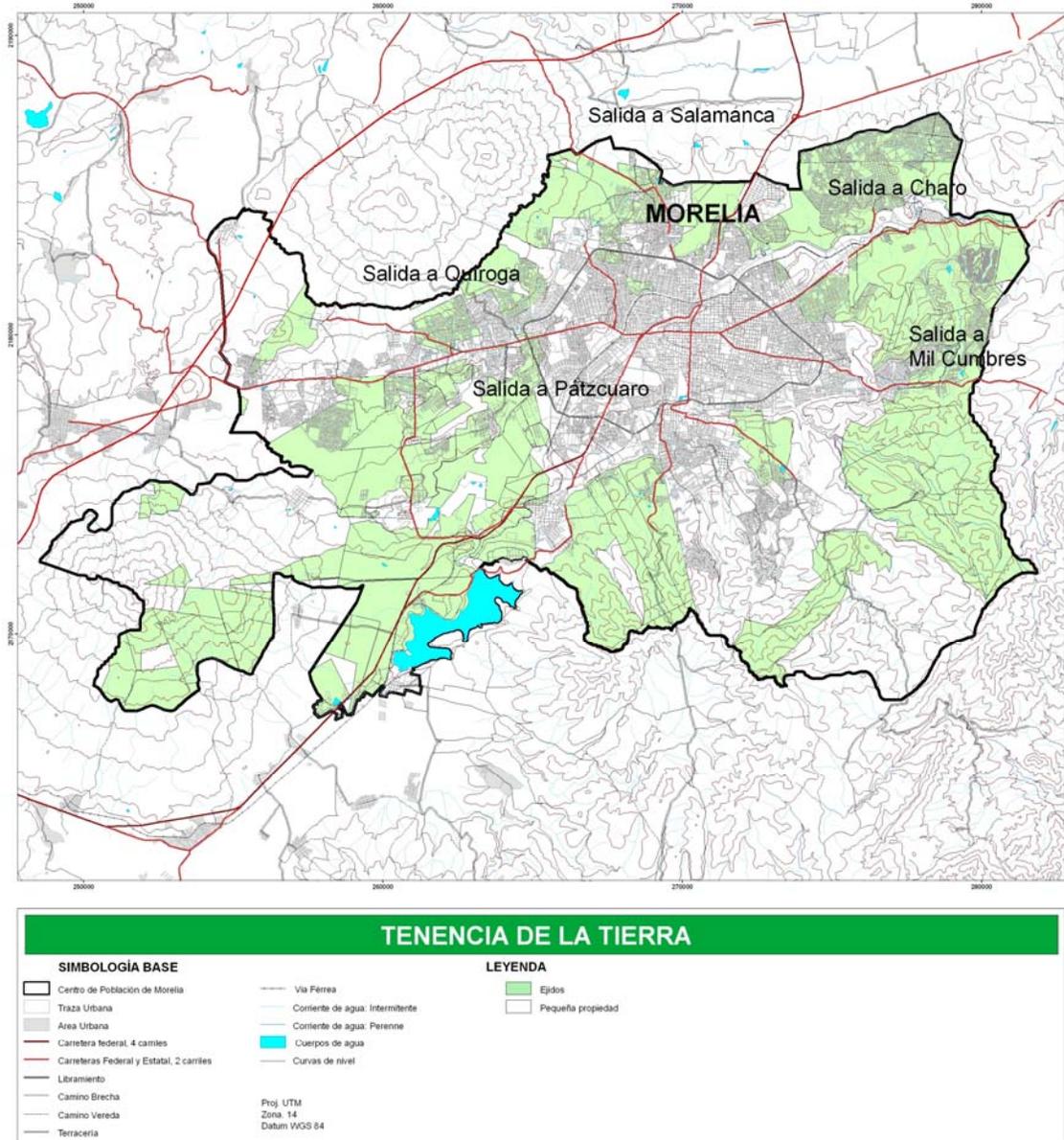
Los organismos administradores de la tierra expropiada fueron el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (hoy de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente) y la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra CORETT, siendo en la mayoría de los casos motivado por los procesos de urbanización ilegales y a la regularización de su tenencia; aquí se manifiesta el interés gubernamental de crear una bolsa de tierra, que permitiera atender la demanda habitacional o bien disuadir la especulación. Las reformas al Artículo 27 Constitucional que dieron origen a la Ley Agraria en vigor, establece un mecanismo o alternativa ágil de regularización de la tenencia de la tierra.

La alternativa contenida en la Ley Agraria para desincorporar las tierras parceladas del régimen agrario y poder así emprender alguna acción tendiente a comercializarlas o regularizarlas, es la adopción del dominio pleno, aplicable por voluntad expresa de cada ejidatario, siempre y cuando el Núcleo Agrario de que se trate haya culminado con su ordenamiento territorial a través del Programa de Certificación de Derechos Ejidales y Titulación de Solares Urbanos (PROCEDE). La CORETT, promueve la incorporación de suelo urbano a través del programa PISO, mismo que requiere que la tierra disponible cuente con el PROCEDE.

Morelia, como centro de población con influencia regional/estatal, presenta un grave fenómeno de inmigración, reflejado en el crecimiento urbano de la ciudad, lo que ha generado una fuerte

especulación y acaparamiento del suelo, agravado aún más por una ineficiente administración de la reserva territorial, resultado de la incorporación de áreas ejidales al desarrollo urbano, efectuada en 1994, y al estar rodeado de terrenos de régimen social, se convierten en la alternativa inmediata.

Figura 1.22. Tenencia de la tierra.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia. Interpretación del Registro Agrario Nacional.

1.7.3.6 Cambios de uso del suelo

Solicitudes de modificación al uso del suelo

Son las modificaciones de uso del suelo una de las principales demandas de los particulares, en la búsqueda de una mejor renta en el aprovechamiento de sus predios. Le corresponde al H. Ayuntamiento de Morelia, a través de este documento, la evaluación de la procedencia de cada una de las solicitudes de los particulares.

La Tabla 1.13 muestra la relación de solicitudes de modificación al uso del suelo determinado en el PDUCPM 2004, tanto para los usos habitacionales como para el resto; en ella se muestra la superficie de cada una de las solicitudes, el tipo de solicitud (habitacional u otro), el tipo de fraccionamiento (formal o irregular) y la zonificación actual establecida en el Programa vigente. Se tienen un total de 49 predios que suman un total de 1,565 ha (ver Tabla 1.13).

Tabla 1.12. Tipos de cambios de uso del suelo y potencial inmobiliario.

Tipo de asentamiento	Superficie		No. De Solicitudes	No. Viviendas	
	ha	%		Potencial Máximo	Horizontal
Formal	671	42.9	39	100,823	35,214
Irregular	894	57.1	10	11,156	4,668
Total	1,565	100.0	49	111,978	39,882

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

Tabla 1.13. Solicitudes de cambios de uso del suelo.

No.	Sup Aproximada (ha)	Propietario o Representante Legal	Tipo de cambio uso del suelo		Tipo de fracc		Zonificación actual del PDU 2004													
			Habitacional	Intensidad de uso (otro)	Irregular	Formal	Habitacional				Centro Metropolitano	Preservación del medio ambiente								
							Densidad pre existente en mancha urbana actual	Vivienda tipo granja lote mínimo 600 m2	Densidad baja hasta 34 viv./ha.	Densidad media hasta 75 viv./ha.		Bordes	Reserva ecológica urbana	Parque urbano	Preservación para el control del Río Chiquito	Reserva para la infiltración	Preservación ecológica sujeta a estudios de impacto ambiental	Preservación ecológica establecida desde el pdu de morelia de 1998		
1	312.4	Ejido de Santiaguito	X	X			10			7			83							
2	207.4	Ing. Jorge Casar Aldrete (La Presa)	X		X						20								5	75
3	195.0	C. Jeronimo Juan Pizon Sanchez comisariac	X	X						10									90	
4	125.6	San Juanito Itzicuaru	X	X									100							
5	115.2	Grupo HERSO	X		X														100	
6	77.9	Ejido de la quemada (las Guares)	X	X			10			35			55							
7	70.7	Ejido de San Lorenzo Itz	X	X			10			50			40							
8	63.2	Silvestre Gaona Pineda	X		X		70												30	
9	52.4	Universidades de America y Heroes de Mexi	X	X			60			20			20							
10	47.2	Invisa	X		X														100	
11	44.6	Ejido de San Isidro Itzicuaru	X	X									100							
12	43.2	Ejido de San Isidro Itzicuaru	X		X		25												75	
13	25.3	Altozano	X		X								100							
14	25.2	Grupo HERSO	X		X														100	
15	15.4	Renato Ferreyra López	X		X								100							
16	14.6	Villas de la O.	X		X														100	
17	13.8	Ambakity	X		X								100							
18	12.2	Ricardo Francisco Espinoza	X		X														100	
19	11.4	Ricardo Ortiz Farías	X		X								100							
20	10.8	C. Jeronimo Juan Pizon Sanchez comisariac	X		X					70									30	
21	9.7	Asociacion Juchari Mintzita (San Javier)	X	X									100							
22	8.3	Colonos de Arboledas de la Huerta	X		X								100							
23	8.2	Juan Llamas	X		X														100	
24	7.1	Lic. José Cortés Valdespino	X		X		40						60							
25	4.5	Abel Martinez	X	X						100			100							
26	4.5	Colonos de Arboledas de la Huerta	X		X								100							
27	3.8	Felix Cerda Loza	X		X								100							
28	3.3	La Mintzita	X		X								100							
29	3.2	Habra	X		X		100						100							
30	3.1	Miguel Álvarez Torres - Las Juntas de Moreli	X		X								100							
31	2.9	Susana Ortiz Alvor	X		X								100							
32	2.5	Dr. Carlos Mendoza	X		X								100							
33	2.3	Las Maritas	X		X														100	
34	1.5	La nueva Mintzita	X	X			100													
35	1.5	Agustín Fuentes Ponce de León	X		X		100													
36	1.0	María de los Angeles Llanderal	X		X								100							
37	0.4	Enviado por SDUMA para su análisis	X		X															
38	0.1	Enviado por SDUMA para su análisis	X		X															
39	0.0	Enviado por SDUMA para su análisis	X		X															
40	8.67	Patronato Colegio Libertad Héctor Alonso Gonzá	X	X						90				10						
41	2.61	Julio Enrique Aguilar Breceda		X	X					100										
42	2.01	Antonio nava Dotor		X	X					100										
43	0.01	Ubert Arana Rivera		X	X					100										

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

No obstante que existe una importante sobreoferta de suelo urbano libre en la Ciudad, derivado del “boom” inmobiliario especulativo de principios de este siglo, los particulares asumen el riesgo de poder desplazar los productos inmobiliarios, principalmente vivienda; el riesgo aumenta al momento de realizar las inversiones en obras de infraestructura e introducción de servicios públicos, según las determinaciones del Código de Desarrollo Urbano, hacia los desarrolladores formales, que operan según sus procedimientos. Caso especial de revisión ameritan las modificaciones al uso del suelo para la regularización de asentamientos irregulares, donde es una necesidad para los casos de ocupaciones del suelo importantes, más no así para los fraccionamientos irregulares vendidos “a raya de cal”, conscientes de que no dotarán de las condiciones mínimas señaladas en la legislación de referencia.

Por otra parte, el análisis de procedencia debe obedecer, en primer lugar, a que no se modifique la estrategia de crecimiento de la mancha urbana y, en segundo lugar, a que se señalen y en su momento, se consideren las condicionantes urbano ambientales más significativas en el diseño urbano y en la construcción de las obras que mitiguen los impactos que existan: La Tabla 1.14 muestra las condicionantes territoriales por peligrosidades por inundaciones y deslizamiento de taludes, las fallas y fracturas, los pasos de gasoductos o líneas de CFE, la cobertura vegetal existente, así como las pendientes topográficas mayores al 15%, para cada una de las solicitudes de cambio de uso del suelo.

Tabla 1.14. Principales condicionantes territoriales para las solicitudes de cambios de uso del suelo.

No.	Sup Aproximada (ha)	Propietario o Representante Legal	Condicionantes urbano ambientales																			
			Riesgo por inundaciones			Fallas o fracturas	Gasoducto o línea CFE	Deslizamiento taludes		Cobertura vegetal								Pendientes topográficas				
			Inundación 2003	Riesgo alto	Riesgo medio			Riesgo alto	Riesgo medio	Agricultura de temporal	Asentamientos humanos	Agricultura de riego	Matorral-pastizal	Bosque mixto	Pastizal	Matorral	Áreas naturales protegidas	Bosque de encino	Plantación de eucalipto	5 a 5%	5 a 15%	mayor a 15%
1	312.4	Ejido de Santiaguito	1	99	X		1		90	9	1									100		
2	207.4	Ing. Jorge Casar Aldrete (La Presa)		25	X	X	5	15	30						30					40		
3	195.0	C. Jeronimo Juan Pizon Sanchez comisariado ejidal de Tacicuaro						100	70											15	15	70
4	125.6	San Juanito Itzicuaro		100		X			50	50										100		
5	115.2	Grupo HERSO		40							5			80		15				90	10	
6	77.9	Ejido de la quemada (las Guares)						60	5	15		80		20						50	10	50
7	70.7	Ejido de San Lorenzo Itz	30	70					5	35	10	5		40	5					100		
8	63.2	Silvestre Gaona Pineda						15	30	10		50		10						100		
9	52.4	Universidades de America y Heroes de Mexico						15	5	85		10								70	30	
10	47.2	Invisa			X		2	23				5	80	15								100
11	44.6	Ejido de San Isidro Itzicuaro			X		15	80		40		15		5		40				5	95	
12	43.2	Ejido de San Isidro Itzicuaro		80					10				85		5					100		
13	25.3	Altozano			X		10	10	5				85	10			5	25		50	50	
14	25.2	Grupo HERSO		40					20			50		30						90	10	
15	15.4	Renato Ferreyra López		100	X					15		85								100		
16	14.6	Villas de la O.		100					2			98								100		
17	13.8	Ambakity						85		70				30						30	70	
18	12.2	Ricardo Francisco Espinoza		100					85			15								100		
19	11.4	Ricardo Ortiz Farías						5				90		10						80	16	4
20	10.8	C. Jeronimo Juan Pizon Sanchez comisariado ejidal de Tacicuaro						30	20			40		40					5	70	25	
21	9.7	Asociacion Juchari Mintzita (San Javier)		100		X	5			100										100		
22	8.3	Colonos de Arboledas de la Huerta		100				100		10	90									100		
23	8.2	Juan Llamas						70	5			40		55					10	40	40	
24	7.1	Lic. José Cortés Valdespino	50	50					100											100		
25	4.5	Abel Martinez			X		80	20		100												100
26	4.5	Colonos de Arboledas de la Huerta	5	95						100										100		
27	3.8	Felix Cerda Loza	20	80					95	5										100		
28	3.3	La Mintzita		100					60			40								100		
29	3.2	Habra		80					5			95								100		
30	3.1	Miguel Álvarez Torres - Las Juntas de Morelia	5	50	50						100									100		
31	2.9	Susana Ortiz Alvor		100						40		80								100		
32	2.5	Dr. Carlos Mendoza	5	95							100									100		
33	2.3	Las Maritas		100		X						100								100		
34	1.5	La nueva Mintzita		100							100									100		
35	1.5	Agustín Fuentes Ponce de León			X		97			50	20		30							20	80	
36	1.0	Maria de los Angeles Llanderal		100						90	10									100		
37	0.4	Enviado por SDUMA para su análisis		100								100								100		
38	0.1	Enviado por SDUMA para su análisis		100								100								100		
39	0.0	Enviado por SDUMA para su análisis		100								100								100		
40	8.67	Patronato Colegio Libertad Héctor Alonso González	80	5				20	70			30								80	20	
41	2.61	Julio Enrique Aguilar Breceda			X			35	5					95						100		
42	2.01	Antonio nava Dotor								100										100		
43	0.01	Ubert Arana Rivera		100								100								100		

Simbología



Implica alguna condicionante importancia y desfavorable para el uso urbano
 Implica alguna condicionante favorable
 Implica alguna condicionante desfavorable mitigable con manejo urbano adecuado
 Indica el porcentaje aproximado del predio que tiene la característica de referencia

85

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

La existencia de alguna o varias de las características negativas identificadas no significa que no proceda la modificación al uso del suelo. Para dictaminar su procedencia, se requiere de una serie de medidas de mitigación, para determinar su incorporación al desarrollo urbano. La realización de dichas acciones redundan en costos de urbanización y de infraestructura, que probablemente representen una limitante económica para los particulares que incida en que no sea rentable un proyecto inmobiliario, más allá del cambio de uso del suelo de referencia.

Como resultado de este análisis, el 57.1% de la superficie producto de las solicitudes de cambio de uso del suelo, 894 ha en 10 predios, se motivan por asentamientos irregulares y sus procesos de regularización, mientras que el resto (671 ha en 39 predios), son para el desarrollo urbano formal (ver Tabla 1.12). En total, se podrán albergar hasta 39,882 acciones de viviendas de forma horizontal y hasta 111,978 acciones de viviendas en crecimiento vertical³.

Según la normatividad vigente del PDUCPM 2004, un 19.9% de los predios en estudio ya poseen usos del suelo urbanizables, en distintas modalidades (ver Tabla 1.15); el resto, 1,252 ha, tienen normatividad no urbanizable, no obstante que la normatividad del Programa de referencia no define con precisión las características por las cuales debe permanecer el suelo como no urbanizable. De este total, 492 y 233 ha pertenecen a Reserva Ecológica Urbana y a Preservación Ecológica sujeta a estudios de impacto ambiental, respectivamente; la primera mantiene una definición más contundente para su conservación como no urbanizable, con respecto a la segunda.

Tabla 1.15. Normatividad del Programa vigente.

Zonificación del PDU 2004. Uso del suelo (general y específico)		Sup aprox	
		ha	%
Urbanizable	Densidad pre existente en mancha urbana actual	129	8.3
	Vivienda tipo granja lote mínimo 600 m2	1	0.1
	Densidad baja hasta 34 viv./ha.	17	1.1
	Densidad media hasta 75 viv./ha.	122	7.8
	Centro Metropolitano	41	2.7
No urbanizable	Bordes	143	9.1
	Reserva ecológica urbana	492	31.5
	Parque urbano	-	-
	Preservación para el control del Río Chiquito	69	4.4
	Reserva para la infiltración	159	10.2
	Preservación ecológica sujeta a estudios de impacto ambiental	233	14.9
	Preservación ecológica establecida desde el pdu de morelia de	156	10.0
Total		1,563	100.0

Zonificación del PDU 2004	Sup aprox	
	ha	%
Urbanizable	311	19.9
No urbanizable	1,252	80.1
Total	1,563	100.0

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

³ CONURBA I+D, 2009. Estimaciones propias.

Según el proyecto de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Morelia (OET; UNAM, 2009), el 42.1% del total de los predios de estudio (662 ha) tienen usos del suelo rurales agrícolas, mayormente de temporal (ver Tabla 1.16), mientras que 223 ha tienen ya algún avance en el proceso de consolidación de asentamientos humanos irregulares, mismos que se debe evaluar la procedencia de regularización, combinando la información de este tema con otros, como de vulnerabilidad y riesgo. En cuanto a las coberturas vegetales, solo 88 ha, el 5.6% del total, corresponden a bosque mixto y bosque de encino, con mayores características de protección, mientras que las superficies de matorral-pastizal y matorral alcanzan las 389 ha, lo que representa el 24.8% del total de los usos del suelo vegetación.

Tabla 1.16. Uso actual del suelo y coberturas vegetales.

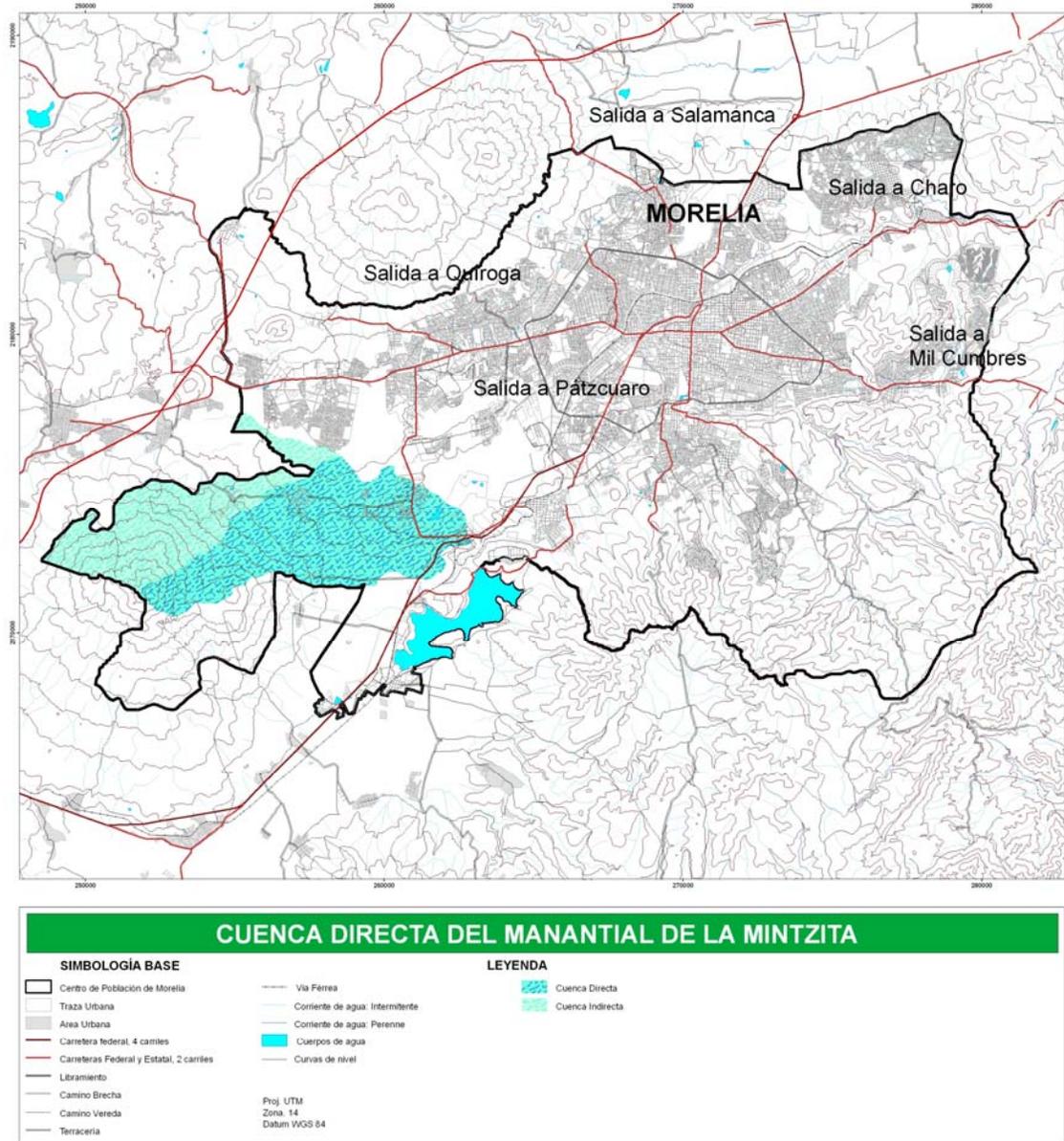
Uso actual del suelo y vegetación		Sup aprox	
		ha	%
Urbano y rural	Agricultura de temporal	631	40.1
	Asentamientos humanos	233	14.8
	Agricultura de riego	31	2.0
Vegetación	Matorral-pastizal	172	11.0
	Bosque mixto	52	3.3
	Pastizal	110	7.0
	Matorral	217	13.8
	Áreas naturales protegidas	-	-
	Bosque de encino	36	2.3
	Plantación de eucalipto	89	5.7
Total		1,573	100.0

Uso actual del suelo y vegetación		Sup aprox	
		ha	%
Urbano y rural		896	57.0
Vegetación		677	43.0
Total		1,573	100.0

Fuente: OET, UNAM, 2009.

El tema de la infiltración resulta polémico, puesto que no existe en Morelia ningún estudio que permita identificar con precisión las zonas en donde se infiltra agua, mientras que donde aflora sí, en el caso de los manantiales. Sin embargo, algunos estudios indican que las zonas sur y poniente de Morelia contribuyen de manera importante a la infiltración y recarga de los acuíferos, por lo que los predios en esas zonas deberán tener coeficientes de urbanización muy bajos (menores al 10%), a efecto de garantizar que se siga infiltrando la mayor cantidad de agua posible. Además de la infiltración, el desarrollo urbano trae otra consecuencia 100% comprobable: el agua que se deja de infiltrar producto de la urbanización, escurre aguas abajo de los predios, por lo que se contribuye a elevar la peligrosidad de inundaciones en su entorno inmediato. En caso de los predios que se encuentran en las cuencas directas de La Presa de Cointzio y del Manantial de La Mintzita (ver figura 1.23) deberán tener coeficiente de urbanización bajos, en el caso de que sea positiva la decisión de incorporarlos al desarrollo urbano.

Figura 1.23. Cuenca directa e indirecta del manantial de La Mintzita.



Fuente: CONURBA y SERINE, 2003.

En lo que toca a riesgos y peligrosidades⁴, los predios sujetos a estudio de cambio de uso del suelo presentan los siguientes riesgos o peligrosidades (ver también Tabla 1.17), a considerar para tomar una decisión de incorporación al desarrollo urbano, con las medidas de protección y prevención necesarias, determinadas por estudios a mayor detalle:

⁴ CONURBA I+D, 2008. Diagnóstico territorial urbano ambiental de la zona metropolitana de Morelia.

Peligrosidad de inundaciones: Según el modelo de peligrosidad de inundaciones (CONURBA, 2009) (ver Tabla 1.17) 31 ha se encuentran en zonas que históricamente ya se han inundado (IMDUM, 2003), por lo que la decisión de incorporación deberá ser estrictamente condicionada a la construcción de grandes obras de infraestructura hidráulica, inmersas en el entorno de cada zona de estudio, a efecto de no perjudicar predios vecinos. En los predios de estudio, 370 ha se encuentran en zonas de riesgo medio que, si bien algunas de ellas no se han inundado bajo las condiciones de uso actual del suelo, la transformación a uso urbano y sus consecuencias podrían tener alta peligrosidad de inundaciones en ellos o en su entorno inmediato, por lo que también deberán someterse a estudios y obras de protección de inundaciones.

Tabla 1.17. Peligrosidades y pendientes topográficas.

Zonas con peligrosidad de inundaciones	Sup aprox		Zonas con peligrosidad de deslizamiento de taludes	Sup aprox		Pendientes topográficas	Sup aprox	
	ha	%		ha	%		ha	%
Alto	31	1.9	Alto	29	1.9	0 a 5%	805	51.5
Medio	370	23.6	Medio	370	23.6	5 a 15%	221	14.1
Bajo o nulo	1,170	74.5	Bajo o nulo	1,171	74.6	Mayor a 15%	320	20.5
Total	1,570	100.0	Total	1,570	100.0	Total	1,563	100.0

Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia.

Peligrosidad por deslizamiento de taludes: Esta peligrosidad se deriva de la combinación de diversas características territoriales en las que, bajo las condiciones actuales de uso del suelo, no existen riesgos; sin embargo y por ejemplo, el cambio en las coberturas actuales con vegetación en buen estado de conservación, en pendientes topográficas considerables, por usos agrícolas o urbanos, deriva en un aumento en la peligrosidad por deslizamiento de taludes, poniendo en riesgo no solamente al predio en estudio, sino también los predios aledaños. En este aspecto, 399 ha, deben tomar acciones preventivas en el caso de que se incorporen al desarrollo urbano, a través de las siguientes acciones:

- Estudios de geotecnia y geofísica
- Obras de prevención y protección
- Coeficientes de urbanización menores a la urbanización del 100% de los predios

Pendientes topográficas: No obstante que no ocasionan mayores peligrosidades al tema anterior, las pendientes mayores al 15% desfavorecen el aprovechamiento urbano de los predios, por lo que económicamente existirán costos excesivos por los movimientos de tierras y por los muros de contención necesarios; así también, se encarece la introducción de servicios públicos básicos (agua, drenaje), mientras que las vialidades tendrán pendientes mayores. Por lo anterior, las 320

ha, de los predios de estudio que poseen esta característica, deberán permanecer como no urbanizables (ver Tabla 1.17).

1.7.4 Vivienda

De acuerdo con las cifras del II Censo de Población y Vivienda 2005, se tienen registradas en el municipio de Morelia 163,059 viviendas habitadas, de las cuales 17,089 presentan condiciones precarias. Los índices de hacinamiento a nivel de la ciudad y del municipio son de 4.14 y de 4.18 ocupantes por vivienda en promedio; estas cifras son ligeramente menores a las registradas para la Región Centro de 4.39 y para el estado de Michoacán de 4.56 habitantes por vivienda.

En cuanto a la dotación de servicios por vivienda los indicadores para la ciudad de Morelia están ligeramente por arriba de los regionales y estatales; así tenemos que el 94.4 % cuenta con agua entubada; el 97.1 % con drenaje y el 99.2 % con energía eléctrica.

A nivel interno de la mancha urbana de Morelia el nivel de dotación o cobertura de los servicios urbanos se distribuye de manera radial desde el Centro Histórico a la periferia, así en las colonias del centro, del noreste, el oriente y la zona sureste, el porcentaje de viviendas que cuentan con servicios domiciliarios de agua potable, energía eléctrica y drenaje, es muy elevado y similar en estas áreas urbanas. Por otra parte, y principalmente en las zonas fuera del Paseo de la República o Libramiento, vialidad principal que cubre el área urbana a manera de anillo periférico, se nota una disminución en la prestación de estos servicios principalmente en los asentamientos humanos del norte de la ciudad en los límites con los municipios de Tarímbaro y Charo, del poniente de la ciudad y de la tenencia de Santa María de Guido, en la cual se han desarrollado en la última década más de una docena de colonias populares de urbanización progresiva.

De acuerdo a datos de la Cámara Nacional de Desarrolladores de Vivienda (CANADEVI) en Michoacán, las casas son por lo menos un 10 por ciento más caras que en la mayoría de las entidades de la zona centro occidente de México.

En Morelia, conforme a la CANADEVI el déficit de vivienda asciende a más de 28 mil casas. De la oferta de vivienda que se tiene en Morelia, sólo el 15 por ciento es económica, cuando la meta es llegar por lo menos a una oferta del 60 por ciento de casas económicas en el rango de los 200 mil pesos. Anteriormente los programas y esquemas del Infonavit se dirigían a préstamo de 400 mil pesos para adquisición de vivienda y ahora se ha reducido a préstamos promedio 200 mil pesos.

1.7.5 Vialidad y transporte

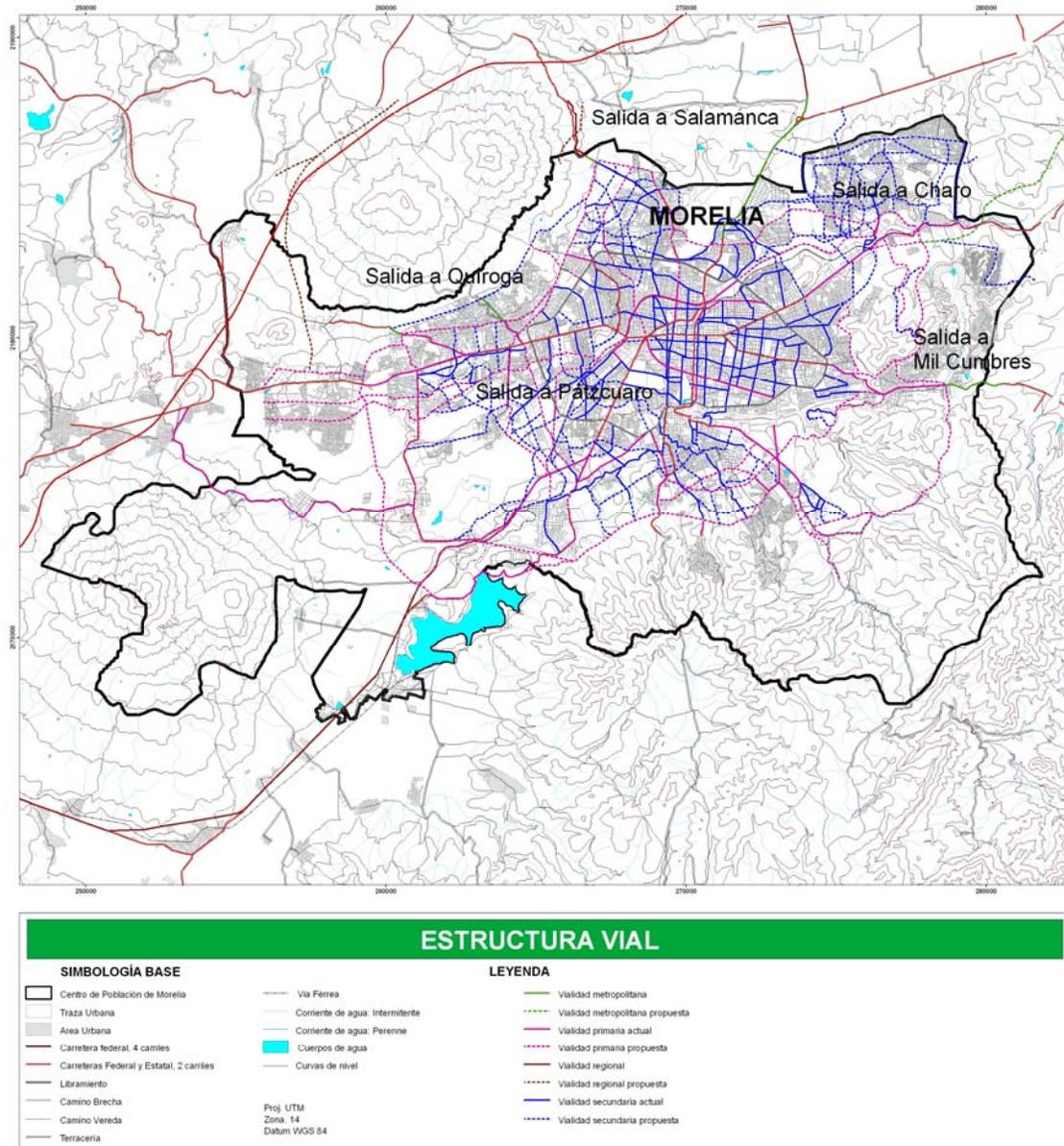
Considerando los estudios más recientes en materia de vialidad y transporte para la ciudad de Morelia, particularmente en lo referente a la movilidad urbana, que se concreta sobre la infraestructura vial, es posible distinguir una red vial básica, la que por sus condiciones geométricas, de extensión y trazo, puede hacer las funciones de una red vial estratégica. En ese sentido y considerando el Estudio Integral de Vialidad y Transporte realizado en 2002 por la empresa LOGIT, S.A. de C.V., la Figura 1.24, muestra el esquema de dicha red.

Cabe hacer notar que la red vial básica ha rebasado los límites del periférico o libramiento de la ciudad, extendiéndose normalmente conforme a los requerimientos de comunicación que plantean los nuevos asentamientos.

El 96% de vehículos en el municipio pertenece al área urbana, que en los últimos seis años, tuvo un crecimiento del 33% en su parque vehicular, al pasar de 74,808 vehículos en 1995 a 111,679 en 2001. A través de estos datos se puede obtener la tasa de motorización⁵. Así en 1995 existían 6.85 individuos por vehículo y para 2001 ya solo eran 5.24 individuos por vehículo, notándose que la tasa de motorización va en aumento, es decir hay un incremento en el número de vehículos existentes en la ciudad con relación a la población. Estos datos no incluyen los vehículos existentes en los municipios conurbados con la ciudad.

⁵ Tasa de motorización es la relación existente entre población y número de vehículos.

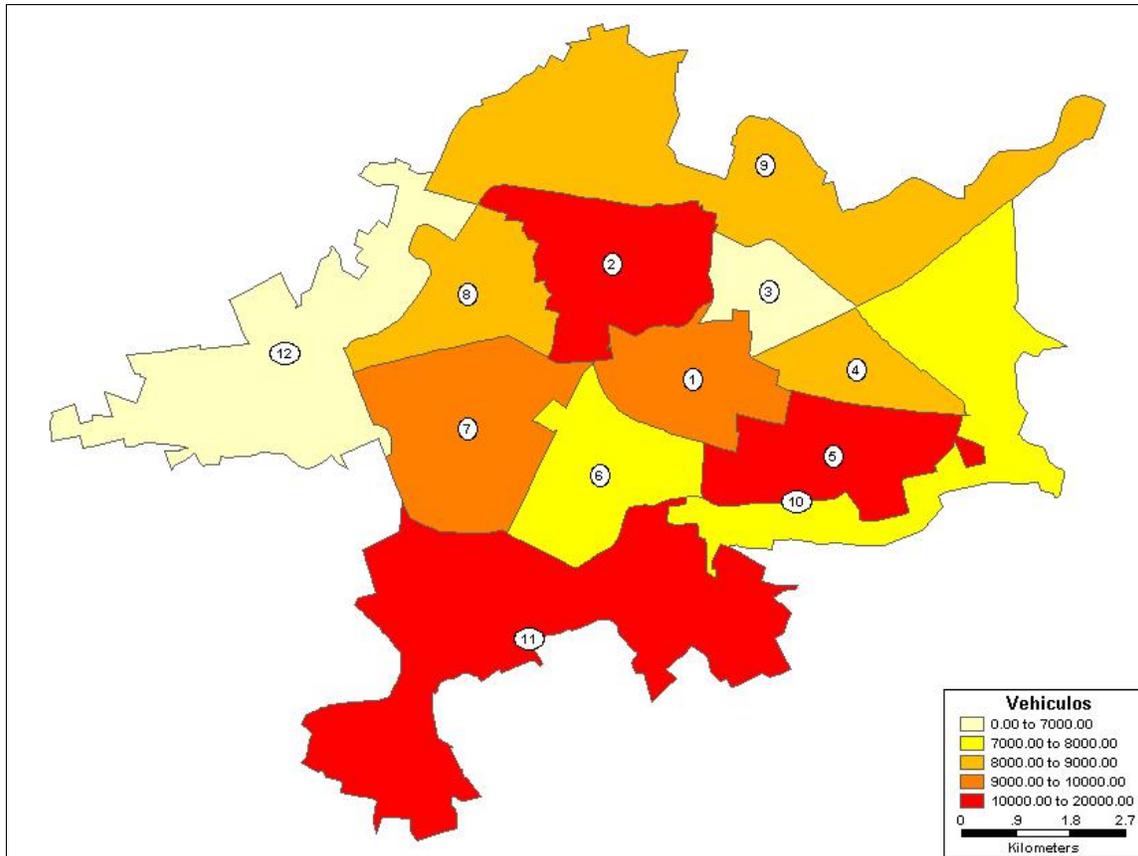
Figura 1.24 Red vial de la ciudad de Morelia.



Fuente: LOGIT S.A. de C.V., 2002.

En la siguiente figura, se aprecia mejor la distribución de la población vehicular por zonas, debiendo hacer notar que el aspecto socioeconómico está muy ligado al parque vehicular existente en la ciudad. Al respecto, se puede observar que la mayor densidad vehicular se encuentra en los sectores de mayores ingresos; es decir al sur y al oriente de la ciudad (ver Figura 1.25).

Figura 1.25. Densidades vehiculares en la ciudad de Morelia.



Fuente: LOGIT S.A. de C.V., 2002.

A las vialidades que actualmente funcionan como red vial básica no se les da el uso adecuado, principalmente en las vialidades jerarquizadas como regionales y metropolitanas, que han sido absorbidas por la mancha urbana y son utilizadas tanto por el tránsito local como por el de paso. Además, las especificaciones de diseño han quedado obsoletas y por ende, sus características geométricas no son las adecuadas para prestar un buen servicio al tránsito urbano. Para atender la problemática expuesta es necesario buscar alternativas de solución para que el tránsito de paso no utilice vialidades que han pasado a formar parte de la infraestructura vial urbana. Tomando en cuenta la alternativa propuesta, se requiere una nueva jerarquización vial que sea acorde a las características del tránsito que circula en la vialidad.

La red vial se ve afectada por la presencia de obstáculos naturales y asentamientos irregulares principalmente, interfiriendo la continuidad en la mayoría de las vialidades existentes, dando lugar a una traza irregular. Siendo el eje formado por Av. Tecnológico – avenida Morelos Norte - avenida

Héroes de Nocupétaro – Calzada La Huerta la vialidad principal en el sentido norte/sur, que al norte comunica con el Bajío y centro del país y al sur con el resto del Estado (ver Tabla 1.18).

En el sentido oriente/poniente le siguen en importancia otro corredor que es la avenida Madero, que al extremo este comunica con el municipio de Charo y al oeste con el de Quiroga. Así la ciudad de Morelia cuenta con diversas e importantes vialidades, sin embargo carecen de continuidad en su sección y trazo (ver Tabla 1.18).

Tabla 1.18. Principales vialidades con volúmenes y velocidades promedio.

No.	Vialidad	Tramo inicia	Tramo termina	Long. (km)	No. de carriles	Velocidad (km/h)	Volumen Equivalente
1	Periférico	Calz. La Huerta	En su totalidad	26.5	6 y 8	30	3,383
2	Carr. a Salamanca – Av. Tecnológico – Av. Morelos	Acceso a Tarimbaro	Aguiles Serdán	12.38	4, 6 y 8	70	2,542
3	Carr. Uruapan – Calz. La Huerta – H. Nocupétaro	kilómetro 8	Av. Madero Pte.	10.15	4, 6 y 8	30	2,463
4	Carr. a Charo – Av. Madero – Carr. a Quiroga	Salida a Charo	Carr. a Coitzio	26.19	2, 4, 6 y 8	16	2,226
5	Av. Ventura Puente	Av. Camelinas	Av. Acueducto	1.9	4	15	1,949
6	Av. Acueducto – Carr. a Mil Cumbres	Av. Fco. I Madero	Cristóbal Patiño	3.8	4, 6 y 8	27	1,911
7	Calz. Juárez	Periférico	Benedicto López	1.7	8	n.d.	1,839
8	Av. Solidaridad	Av. Camelinas	Calz. La Huerta	4.9	4 y 6	24	1,776
9	Bldv. García de León	Av. Camelinas	Av. Ventura Puente	2	6	n.d.	1,426
10	Av. Del Periodismo	Av. Madero Pte.	Periférico	3.4	4	28	1,368
11	Av. Del Pedregal	Av. Madero Pte.	Periférico	4.9	4	22	1,340
12	Av. Enrique Ramírez	Av. Camelinas	Av. Acueducto	0.9	6	n.d.	1,312

Fuente: Plan integral de vialidad y transporte, 2002.

1.7.6 Vulnerabilidad y riesgos

La ciudad de Morelia se ubica en una zona sísmica, en lo particular se encuentra rodeada por volcanes extintos como lo son los cerros Punhuato, Quinceo y la sierra de Mil Cumbres. En virtud de su origen geológico se tiene en el territorio de la ciudad de Morelia como condicionantes físicas para su desarrollo la presencia de fallas y fracturas geológicas incluso dentro del área urbana actual (ver Figura 1.26), destacando por su importancia las fallas en la ladera norte de la loma de

Santa María que corre de oriente a poniente desde la salida a Mil cumbres hasta la salida a Pátzcuaro; otra falla importante se localiza desde la colonia industrial bordeando al Centro Histórico hasta la zona deportiva de la colonia INDECO, otra falla localizada es la que atraviesa las colonias Chapultepec Sur, Chapultepec Oriente y Nueva Chapultepec. Existen dentro del área urbana localizadas otras cuatro fallas que afectan colonias como lo son Tenencia Morelos, Mariano Escobedo, INFONAVIT los Manantiales, Socialista, La Colina entre otras.

Inundaciones

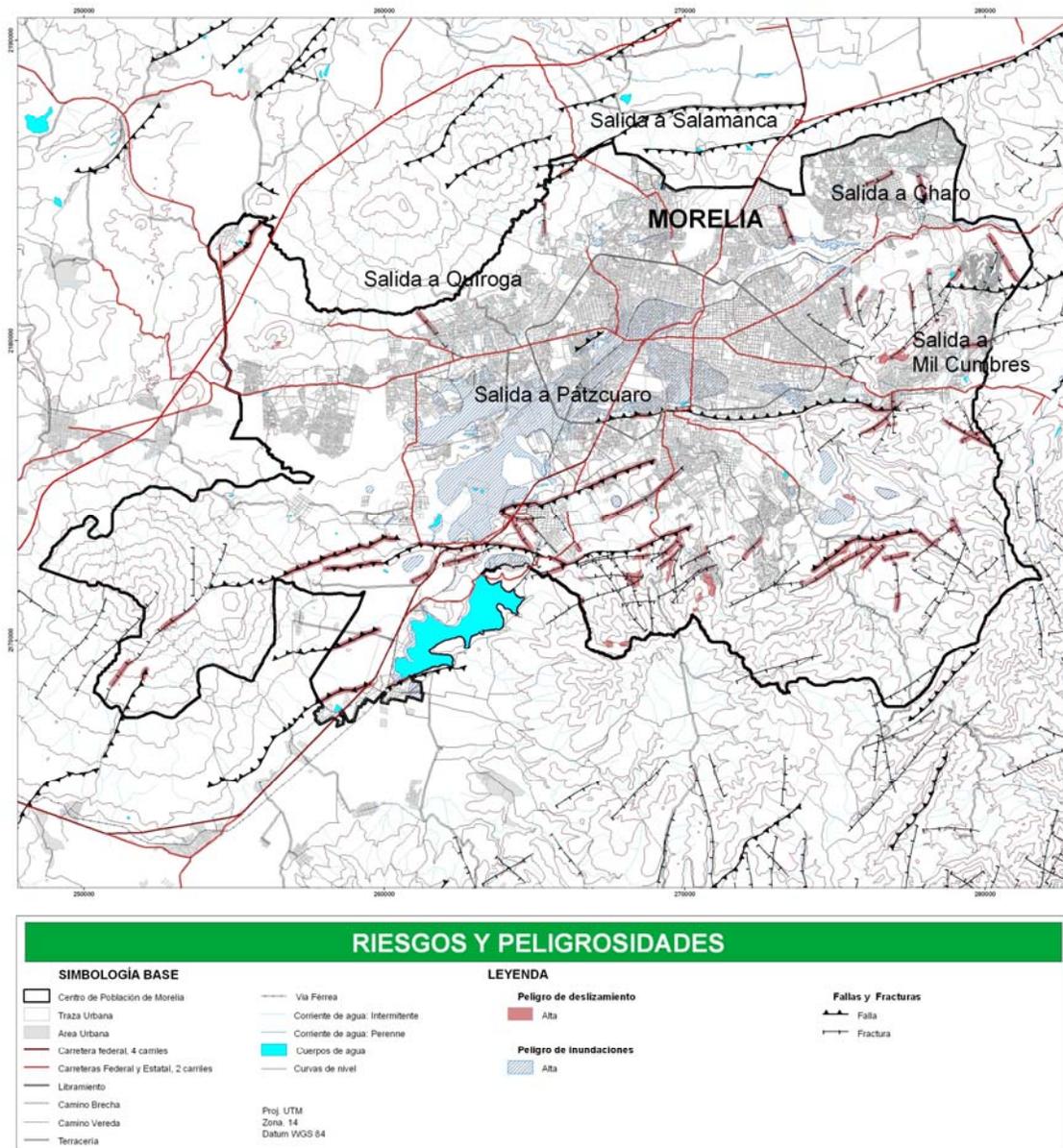
Las condiciones topográficas e hidrográficas así como la falta de una red adecuada de drenaje y alcantarillado pluvial propician problemas de inundaciones en la época de lluvias, que afectan colonias ubicadas principalmente en las márgenes de los ríos y canales (ver Figura 1.26). Se pueden tipificar por sus causas los siguientes tipos de inundaciones:

- Por desbordamiento de ríos y canales: Zona de oficinas de la Procuraduría General de Justicia del Estado y las instalaciones de Policía y Tránsito, colonia Carlos Ma. Bustamante, colonia Torremolinos, parte posterior de la estación del ferrocarril, parte poniente de colonia General P. Ma. Anaya, zona denominada Los Olivos, colonia Industrial y en la ribera de las colonias Félix Ireta, Ventura Puente, Estrella, Electricistas y Nueva Chapultepec, colonias Medallistas Olímpicos, Gertrudis Sánchez entre otras.
- Por depresiones topográficas: colonias Barrio Alto, La Soledad, El Realito 2ª etapa, Popular Progreso, La Joya, Lomas del Tecnológico, Jardines del Quinceo, colonia General P. Anaya, Manantiales, instalaciones de Policía y Tránsito e Ignacio Zaragoza.
- Por insuficiencia de drenaje pluvial: colonias Obrera, Independencia, Vasco de Quiroga, 5 de Diciembre, Terrazas del Campestre, Chapultepec Sur, Nueva Chapultepec, Electricistas, del Empleado, Estrella, C.F.E., Félix Ireta, Centro Comercial Camelinas, Ventura Puente, Juárez, fraccionamiento Virreyes, Industrial y Prados Verdes.

En virtud del crecimiento desmedido de la ciudad, se han ocupado barrancas y cañadas para la construcción de colonias. Desde finales de la década de los setentas, se inició la ocupación de áreas al sur y sureste de Morelia, en barrancas y cañadas en las cuales habrá que tomar las medidas correspondientes a efecto de impedir nuevos asentamientos en dichas zonas.

Por otra parte existen amplias áreas erosionadas al este, sur y noreste de la ciudad, ubicadas en las laderas del cerro Punhuato y del Quinceo y que actualmente han sido urbanizadas, a pesar de la existencia de pendientes pronunciadas y la erosión causada por la alta deforestación.

Figura 1.26. Riesgos y peligrosidades.



Fuente: CONURBA, 2009. Elaboración propia, con información del atlas de riesgos.

1.7.7 Imagen urbana

La imagen urbana es el conjunto de elementos naturales y artificiales que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes, tales como: orografía, vegetación, cuerpos de agua, edificaciones, espacios abiertos, parques, anuncios, etc.

El desorden y caos visual en el contexto urbano es resultado en muchos casos, de la falta de ordenamiento urbano y el desequilibrio de las funciones urbanas que -en muchas de las colonias de Morelia-, propicia falta de identidad y desarraigo de la población. Esta situación, disminuye la posibilidad de coherencia y la unidad dentro de la diversidad de las distintas zonas de la ciudad.

Una parte importante de la imagen urbana de Morelia, la constituye el medio natural circundante, por lo que es necesario establecer las medidas de control, preservación y recuperación de estas áreas. Por otra parte debe mencionarse la existencia de zonas que presentan una imagen urbana deteriorada y que demandan por tanto, la implementación de proyectos de mejoramiento dentro del marco de un ordenamiento general. Entre estas áreas a considerar podemos mencionar los principales accesos carreteros a la ciudad:

- Avenida Morelos - Av. Tecnológico - carretera a Salamanca.
- Avenida Madero Poniente - carretera a Quiroga.
- Avenida Acueducto - carretera a Mil Cumbres.
- Calzada La Huerta - carretera a Pátzcuaro.
- Avenida Madero Oriente - Ciudad industrial, salida a Charo.

Asimismo, requieren atención especial en materia de mejoramiento de la imagen, regeneración y reconversión urbana, algunos sitios de la ciudad como: la antigua zona industrial de la ciudad, localizada al norponiente de la misma; y aquellas colonias y espacios abiertos urbanos que por su tradición, importancia para la cohesión social, o antigüedad representan piezas claves para mantener la estructura social de la ciudad.

Es indispensable, por tanto, incorporar en los instrumentos de ordenación del desarrollo urbano, las normas necesarias y procedentes para regular los fenómenos de desorden y caos visual en las áreas de belleza natural y espacios urbanos, para contribuir convenientemente a la conservación de los valores de dichos conjuntos; así como para rescatar y revitalizar los que presentan condiciones de deterioro.

1.8 Aspectos demográficos

Dinámica y crecimiento de la población de Morelia

La población residente en el municipio de Morelia pasó de 620,492 habitantes en el año 2000 a 684,145 en 2005, lo cual significa que su peso demográfico se incrementó en 10.25% en el último quinquenio. Esta cifra, contrasta con el decrecimiento medio experimentado por la entidad que en los últimos cinco años fue de 0.1% anual.

Desde mediados del siglo pasado, el crecimiento demográfico del municipio de Morelia presenta una dinámica mayor a la experimentada en el estado de Michoacán. Resalta el crecimiento en el período 1970-1980 que fue más del doble (ver Tabla 1.19). Sin embargo, con la política de planificación familiar implementada a partir de esos años, la tasa de crecimiento se ha reducido de 4.9 a 2.3 en el período de 1990-2000, dinámica de crecimiento demográfico que equivale casi al doble de las tasas estatales de 2.15 y 1.17 respectivamente como se aprecia en la tabla siguiente.

Tabla 1.19. Tasas de crecimiento demográfico 1950-2000.

AÑO	ESTADO DE MICHOACÁN	MUNICIPIO DE MORELIA	CIUDAD DE MORELIA
1950-1960	2.7	3.7	4.8
1960-1970	2.5	3.6	4.8
1970-1980	2.1	4.9	6.3
1980-1990	2.15	3.4	5.2
1990-2000	1.2	2.3	2.6

Fuente: COESPO. Michoacán Demográfico 1986 y 2000.

INEGI. Censos Generales de Población y Vivienda.

El crecimiento acelerado en el municipio de Morelia, se debe al saldo neto migratorio positivo, es decir a la mayor cantidad de personas que inmigran al municipio de Morelia; lo anterior más aún si se considera que conforme al Breviario 2002 del COESPO, la tasa bruta de natalidad del municipio de Morelia de 25.32 (nacimientos por cada mil habitantes) es menor que la del Estado de 29.76, en contraste las tasas brutas de mortalidad son de 0.10 y de 3.38 respectivamente, lo que refleja los mejores niveles de salud y bienestar del municipio.

La densidad de población en el municipio de Morelia se incrementó de 465 habitantes por kilómetro cuadrado en 2000 a 571 en el 2005. Al evaluar el esquema de distribución de la población en el territorio del municipio de Morelia, se observa que se replica el patrón de concentración-dispersión de la población a nivel nacional y estatal.

Proceso de concentración-dispersión

Así en el año 2005, solamente en cuatro localidades del municipio mayores de 2,500 habitantes se concentraban 617,739 personas que equivalen al 90.29% de la población total, indicador muy por arriba del estatal del 69.8% y superior a la proporción registrada en 1990 de 89.1%, es decir se hace más urbano el municipio. Dichas localidades son: Morelia, La Tenencia Morelos, Capula y Jesús del Monte con 598,057; 12,047; 4,958 y 2,677 personas respectivamente.

Por otra parte y en contraste, en 230 localidades rurales se ubican únicamente 66,406 personas que equivalen al 9.7% de los habitantes del municipio, proporción muy por debajo de la estatal de 31.4%; la gran dispersión se manifiesta en que 135 de estas comunidades son menores de 100 habitantes, 64 están entre 100 y 500 personas, dos localidades están entre 1,000 y 2,000 habitantes y únicamente dos tiene una población entre 2,000 y 2,500 habitantes.

Este esquema de localización territorial municipal denota la tendencia de agravar el proceso de polarización que se ha tenido desde mediados del siglo pasado. El gran problema y reto es la dotación de los servicios urbanos a todas estas comunidades, así como la urgente necesidad de contar con un sistema de enlaces entre las mismas que optimice el aprovechamiento de sus recursos potenciales.

Estructura de la población

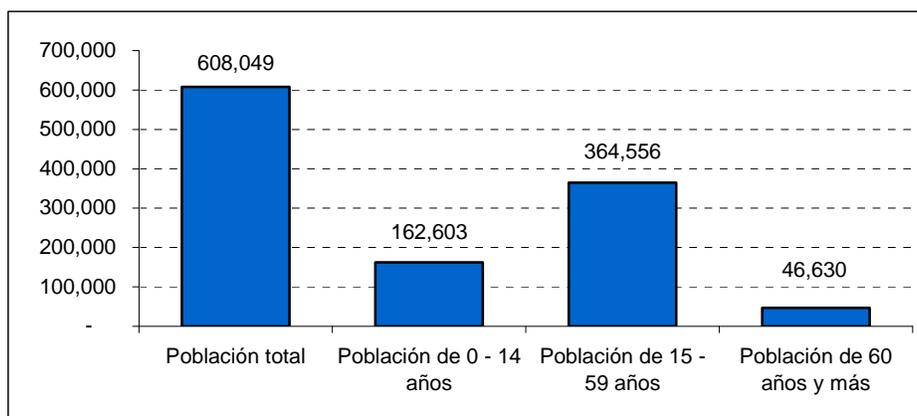
El 60% de la población de la Ciudad de Morelia se concentra en el grupo de edad intermedia (ver Figura 1.27), lo cual nos indica que se encuentra en un proceso inicial de transición demográfica que traslada las necesidades de la población hacia los requerimientos de jóvenes y adultos que demandan espacios de empleo, equipamientos educativos en los niveles medio- superiores, espacios culturales, de diversión y esparcimiento.

De manera secundada y a pesar de que han descendido de manera importante las tasas de natalidad, el grupo de edad de 0-4 años representa el 26.74% de la población total (ver Figura

1.27), lo cual sigue manteniendo vigentes los requerimientos de equipamientos educativos y de salud para la población infantil.

Finalmente, el grupo con menor representación es el de adultos mayores con el 7.66% de la población total (ver Figura 1.27), aunque se prevé su franco crecimiento en los próximos años, debido al proceso de transición demográfica antes mencionado.

Figura 1.27. Población de Morelia en el año 2005.

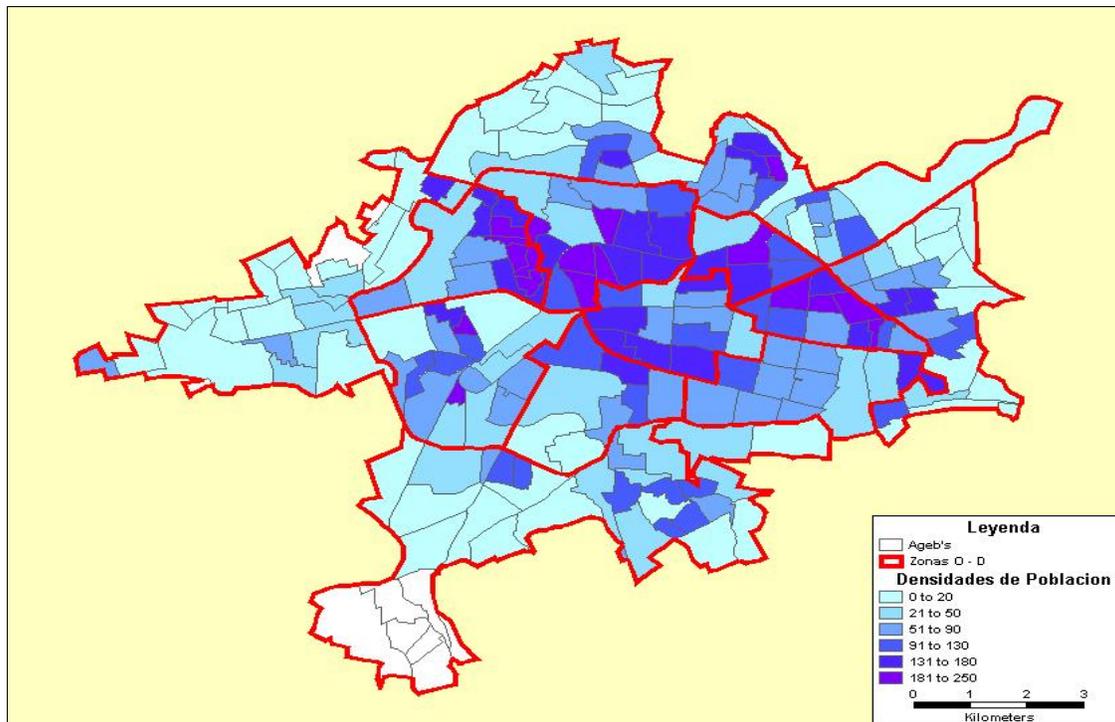


Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda 2005.

Distribución de la población en el territorio

La Figura 1.28 presenta la densidad de la población de acuerdo a las zonas establecidas (AGEBS), estas densidades de población muestran la orientación que está tomando el crecimiento de la población, al existir municipios cerca de la ciudad y efectuarse el fenómeno de la conurbación.

Figura 1.28. Densidades de población en las diferentes zonas de la ciudad.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración Propia, con información de INEGI.

Con base en la cifra de población actual de 738,550 habitantes para el Centro de Población de Morelia en el 2002 y considerando:

- El comportamiento de las variables de crecimiento demográfico y sus características como la tendencia histórica.
- La política de consolidación para la ciudad de Morelia que se establece en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006 y de manera correspondiente el Programa Estatal de Desarrollo Urbano,

La clasificación de Morelia como una aglomeración urbana, permite ordenar a Morelia con una visión de conjunto como un sistema urbano en la Región Centro de Michoacán.

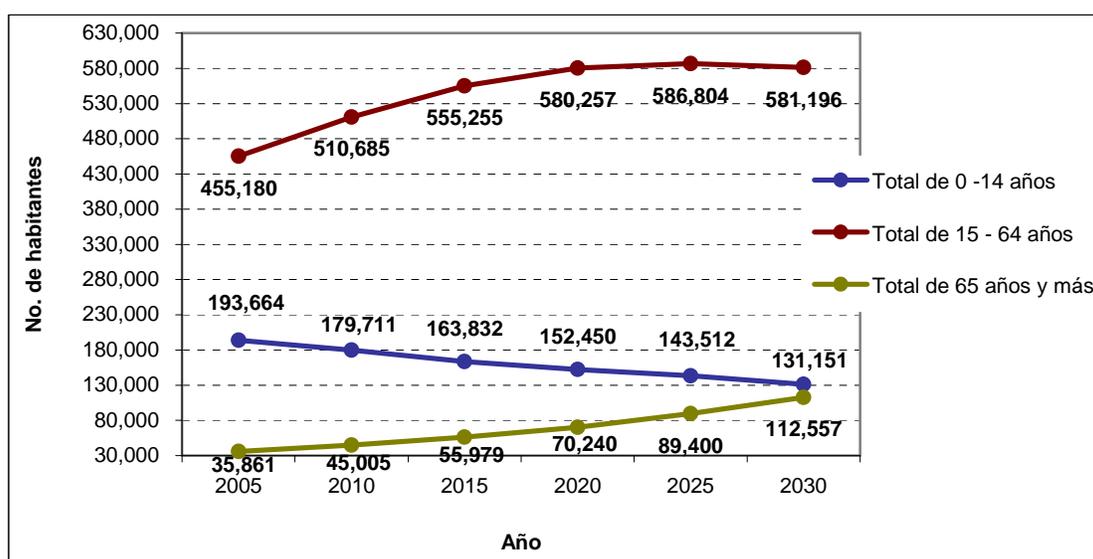
Proyecciones de población

Según cifras del Consejo Nacional de Población (CONAPO), la población total de Morelia para los años 2020 y 2030 alcanzará los 802,947 y 824,904 habitantes, respectivamente, cifras que reflejan

una clara tendencia de crecimiento poblacional. Este dato se verifica en la Figura 1.29, donde se observa que el incremento de la población será paulatino en el periodo 2005 – 2030; además, el sector de la población que tendrá un mayor incremento será el que está comprendido entre los 15 y 64 años, mientras que el rango de edad de 0 a 14 años, tendrá una disminución constante (ver Figura 1.29).

Sin embargo, las proyecciones de población para el análisis urbano deberán prever otros criterios para realizar las estimaciones de crecimiento correspondientes, dado que la urbanización se lleva a cabo de forma constante en el tiempo, independientemente de las tendencias respectivas.

Figura 1.29. Estimación de la población total por rango de edad para Morelia 2005 – 2030.



Fuente: CONAPO, Proyecciones de Población 2005 – 2030.

1.9 Aspectos económicos

Con relación a la ocupación y conforme a los datos censales por localidad del 2000, en la ciudad de Morelia reside el 19 % y el 91% de la PEA⁶ estatal y municipal respectivamente, además que del total de michoacanos ocupados 1 de cada 5 trabaja en esta ciudad, lo cual denota su gran importancia económica.

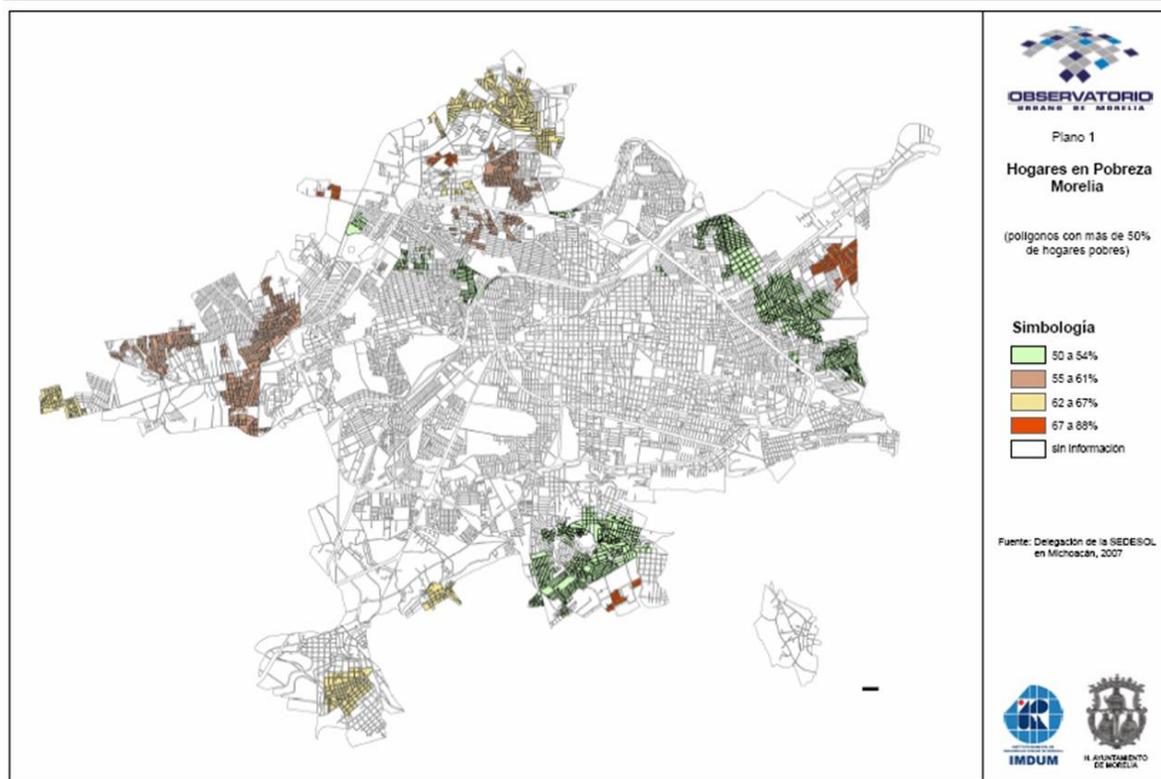
⁶ Población Económicamente Activa

En cuanto a la ocupación de la población por tipo de actividad económica, la ciudad presenta una proporción de ocupación de 1%, 22% y 74% en los sectores primario, secundario y terciario de la actividad económica, respectivamente; lo que prácticamente reduce la actividad de la población a dos sectores típicos de una sociedad netamente urbana.

De la población dedicada al sector primario en el municipio de Morelia, 33% se concentra en la ciudad de Morelia; la población dedicada al sector secundario o industrial que representa el 85% se ubica en la ciudad de Morelia, y, respecto al sector terciario o de servicios, en la ciudad de Morelia se ubica el 96% de la población del municipio; esto explica en gran medida la existencia de una elevada población flotante del municipio y de la región que de manera cotidiana asiste a la ciudad de Morelia a desempeñar su trabajo y por lo cual se convierte en demandante de servicios urbanos.

Es interesante mencionar que conforme a los datos censales del año 2000, tres de las localidades municipales con población mayor a 2,500 habitantes, que son: La Tenencia Morelos, Capula y Jesús del Monte, presentan un esquema de actividades económicas muy similar a la de la capital estatal, así tenemos que la proporción respectiva de su población ocupada en los sectores primario es de 7%, 8% y de 12%; mientras que para el sector secundario o industrial estas proporciones se incrementan a 40%, 65% y 59% respectivamente. Finalmente para el sector terciario o de servicios la proporción de la población ocupada en las tres localidades señaladas es de 50%, 25% y 33%, lo cual en gran medida se explica por el fenómeno característico de las ciudades dormitorio, es decir existe gran cantidad de población que trabaja en la ciudad de Morelia y reside en dichas comunidades muy cercanas o conurbadas como el caso de la Tenencia Morelos.

Figura 1.30. Concentración de la pobreza en Morelia.



Fuente: Observatorio Urbano de Morelia, con información de INEGI.

1.10 Necesidades sentidas por la población

La participación de la población es fundamental para el éxito de la planeación urbana, en este sentido se adopta la visión de considerar el punto de vista de los ciudadanos, así como sus principales demandas y propuestas, lo cual asegura no solo el contar con un mejor programa de desarrollo urbano, sino más aun que la ciudadanía lo conozca desde su creación, lo aplique y lo respete.

Medio urbano (Colonias y Centro Histórico)

Respecto a la identidad y conciencia de la ciudadanía con respecto a la ciudad, a nivel de colonia destaca con el 44% el patrimonio urbano y con el 36% el patrimonio ambiental. A nivel de ciudad, 33% de la población mencionó identificarse más con el patrimonio ambiental, mientras que 29% se identificó con el patrimonio urbano; finalmente a nivel municipio la ciudadanía manifestó tener la

misma identidad y conciencia con el patrimonio urbano y ambiental, cabe mencionar que el patrimonio cultural quedó en tercer lugar con un porcentaje muy bajo de participación.

Con respecto a la problemática principal en su colonia la población manifestó un mayor rechazo a la incompatibilidad de funciones urbanas con el 38%, en segundo lugar a las deficiencias e ineficiencias en el funcionamiento urbano con el 13% y finalmente, la sensibilidad de la ciudadanía se manifestó con un 9% por la invasión de funciones urbanas. Respecto a su ciudad, la sensibilidad de la ciudadanía nuevamente se manifestó en forma mayoritaria con un 24% por la incompatibilidad de funciones urbanas, siguiéndole en importancia con un 11% la invasión de funciones urbanas y finalmente con el 9% las deficiencias e ineficiencias en el funcionamiento urbano; finalmente a nivel de municipio el rechazo de la ciudadanía se manifestó igualmente de manera muy marcada con el 29% hacia la incompatibilidad de funciones urbanas, siguiéndole en importancia con el 9% las deficiencias e ineficiencias en el funcionamiento urbano.

Con relación a la visión y propósitos para mejorar la calidad de vida urbana, la ciudadanía a nivel de su colonia manifestó con un 47% el resolver la ineficacia e ineficiencia del funcionamiento urbano y con el 40% el cubrir las deficiencias del funcionamiento urbano. A nivel de su ciudad, nuevamente el propósito de la ciudadanía se manifestó con un 39% el resolver la ineficacia e ineficiencia del funcionamiento urbano y en segundo término con un 25% el cubrir las deficiencias del funcionamiento urbano; la problemática a nivel de municipio también se presentó en primer término con un 22% el resolver la ineficacia e ineficiencia del funcionamiento urbano y en segundo término con un 20% el mejorar el ordenamiento urbano.

Respecto a la visión y propósitos de la ciudadanía para mejorar el ordenamiento urbano, cubrir las deficiencias y resolver la problemática, a nivel de su colonia se mostró dispuesta a una colaboración activa con un 52% y en segundo término con el 44% a únicamente señalar carencias o deficiencias. Con respecto a la ciudad, la población manifestó con un 45% únicamente a señalar carencias o deficiencias y con un 24% a una participación activa; por último, a nivel municipal, la población únicamente manifestó una participación señalando carencias o deficiencias con un 40% y únicamente se mostró dispuesta a una colaboración activa en un 20%.

1.10.1 Análisis y evaluación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población de Morelia 2004.

La evaluación al programa vigente, no se fundamenta en la revisión de las estrategias, sino en los resultados generados por estas y las medidas que se han tomado para su instrumentación. El

programa vigente no consideró un modelo territorial que sustente algunas de sus estrategias, por lo que considera que este modelo deberá sustentar, futuras actualizaciones, pero sobre todo la implementación de programas parciales y la incorporación de cambios de uso del suelo.

Evaluación de los objetivos: Se considera conveniente mantener los objetivos generales de desarrollo urbano e incorporar aquellos objetivos relacionados con la nueva dinámica urbana.

Evaluación de la estrategia; La estrategia propuesta en el programa implica la inclusión del territorio que garantiza el desarrollo urbano y ambiental del centro de población. Algunas de las áreas de protección establecidas han sido rebasadas por el fenómeno urbano. No se han implementado ni instrumentado medidas de control y restricción adecuadas a la expansión urbana.

Zonificación primaria: El programa vigente estableció la zonificación primaria considerando las áreas urbanizadas, las urbanizables (reservas programadas) y las no urbanizables. La delimitación de las áreas de protección responde a un principio de sustentabilidad ambiental, sin embargo, se requiere de su fundamentación a partir de un modelo territorial. Se considera necesario hacer una revisión en base a un modelo de aptitud territorial de las áreas establecidas como provisiones futuras. El concepto de bordes no ha resultado ser un recurso conveniente para el control de la expansión urbana, por lo que se sugiere su revisión y medidas de control. Las políticas aplicables a las áreas de reserva y preservación ecológica, has propiciado interpretaciones erróneas sobre la vocación urbana de estas áreas. Por lo anterior, es necesario establecer los criterios con los que se definen las áreas de crecimiento urbano programado. Y definir las áreas de provisión sobre la base del modelo territorial.

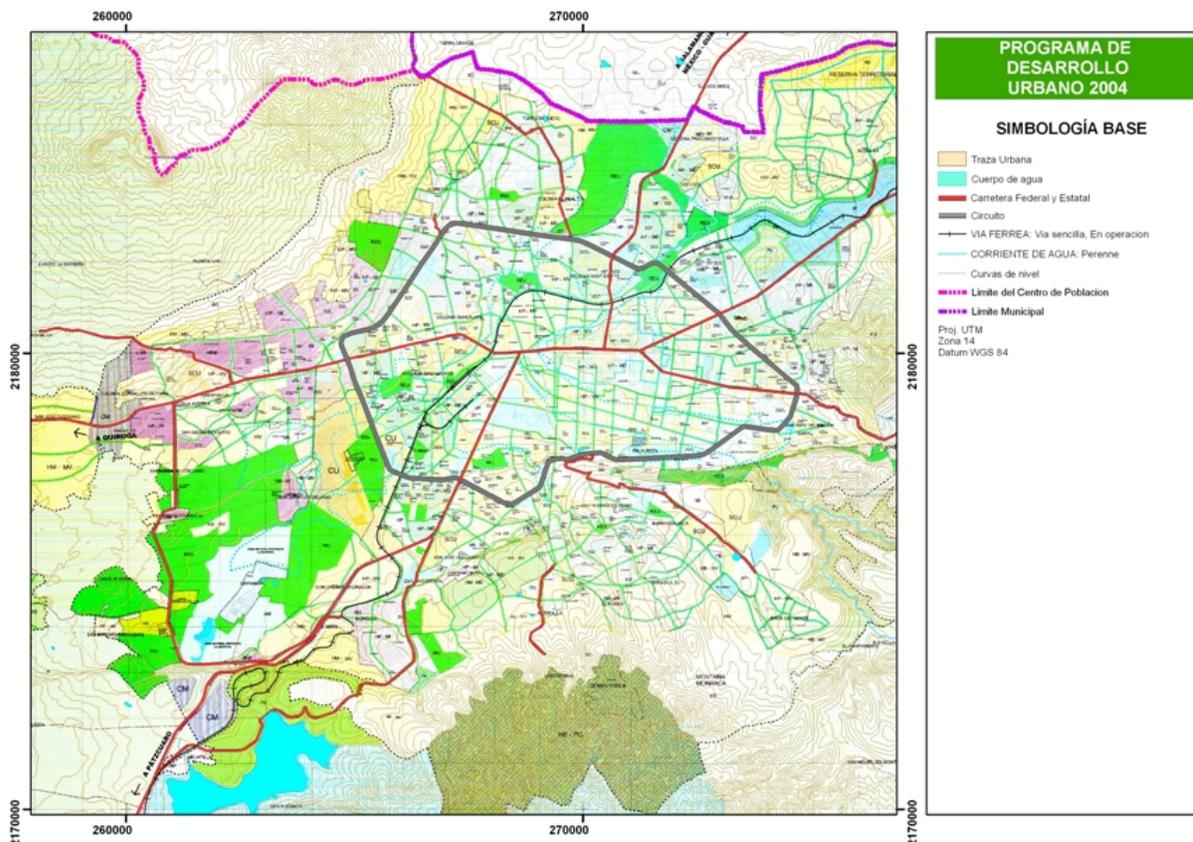
Evaluación de la estrategia de la zonificación secundaria:

Las normas al ordenamiento urbano establecidas en el Programa vigente, se diseñaron para alcanzar la distribución y funcionamiento urbano ordenado. Sin embargo, su complejidad en términos de definición, gestión e instrumentación las han hecho poco operativas. La administración de la zonificación secundaria se ha dado de manera irregular propiciada por la falta de normas de precisión y la rigidez de las existentes.

Se debe reforzar la definición las zonas de usos predominantes, abriendo las posibilidades a los usos urbanos. Dar certidumbre técnica, jurídica y administrativa que garantice los derechos de aprovechamiento y el ordenamiento establecido.

También se deberá mejorar la representación gráfica del ordenamiento de los usos del suelo, que permita una mejor identificación de los ámbitos de aplicación de las normas y una mejor identificación de las áreas o predios de los solicitantes.

Figura 1.31 Carta urbana actual para la ciudad de Morelia.



Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2004.

Densidades establecidas

El programa actual establece una densidad bruta consolidada baja, lo que no corresponde con las políticas de redensificación establecidas en los niveles superiores de planeación. La densidad urbana aplicable a fraccionamientos habitacionales se debe actualizar de acuerdo con lo establecido en el Código urbano en relación a los lotes tipo y a las densidades máximas alcanzables.

Determinación de las reservas urbanas

El programa vigente estableció como estrategia de suelo, la incorporación de territorio en respuesta al crecimiento natural, a la especulación y una sobreoferta adicional. Se requiere de diseñar los mecanismos para aumentar la oferta de suelo, y proveer infraestructura, así como la constitución de reservas territoriales para proyectos integrales. Por tanto, la generación de reserva territorial es fundamental en el mediano y largo plazo, tomando en consideración el impacto potencial de su aportación a nivel de ciudad. Las reservas urbanas programadas se establecieron con el propósito de garantizar la disponibilidad de las reservas urbanas necesarias.

Estructura urbana

Aun cuando el programa plantea la actualización de la estructura urbana considerando la función y jerarquía que Morelia tiene a nivel regional, la estructura propuesta no refleja la relación funcional que a nivel metropolitano tiene con los municipios vecinos. Se debe incorporar la visión metropolitana en tanto relación funcional con los municipios vecinos, sobre todo Tarímbaro y la función de Morelia como centro turístico.

Estructura vial y de transporte urbano

La estructura vial establecida en el programa, responde a una estrategia metropolitana de comunicación regional, sin embargo, el costo y el rechazo social han hecho poco viables algunas propuestas. Es necesario establecer normas preventivas para garantizar oportunamente no solo la continuidad sino también los derechos de vía de las vialidades propuestas. Fortalecer la administración de las estructuras viales urbanas, de conformidad con las vialidades establecidas y representadas en el ordenamiento del Programa y proponer convenientemente y participar en coordinación con otras autoridades, en la determinación de las vialidades regionales y metropolitanas, que son inherentes al desarrollo urbano de la Ciudad.

Políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento

Las políticas de conservación planteadas, no se han acompañado de los estudios técnicos y los planes de manejo necesarios para la preservación de zonas de valor ambiental. En lo que se refiere a las políticas de mejoramiento, no se han diseñado los instrumentos que permitan la evaluación de las zonas deterioradas y la programación de acciones en los programas operativos.

1.11 Aptitud territorial

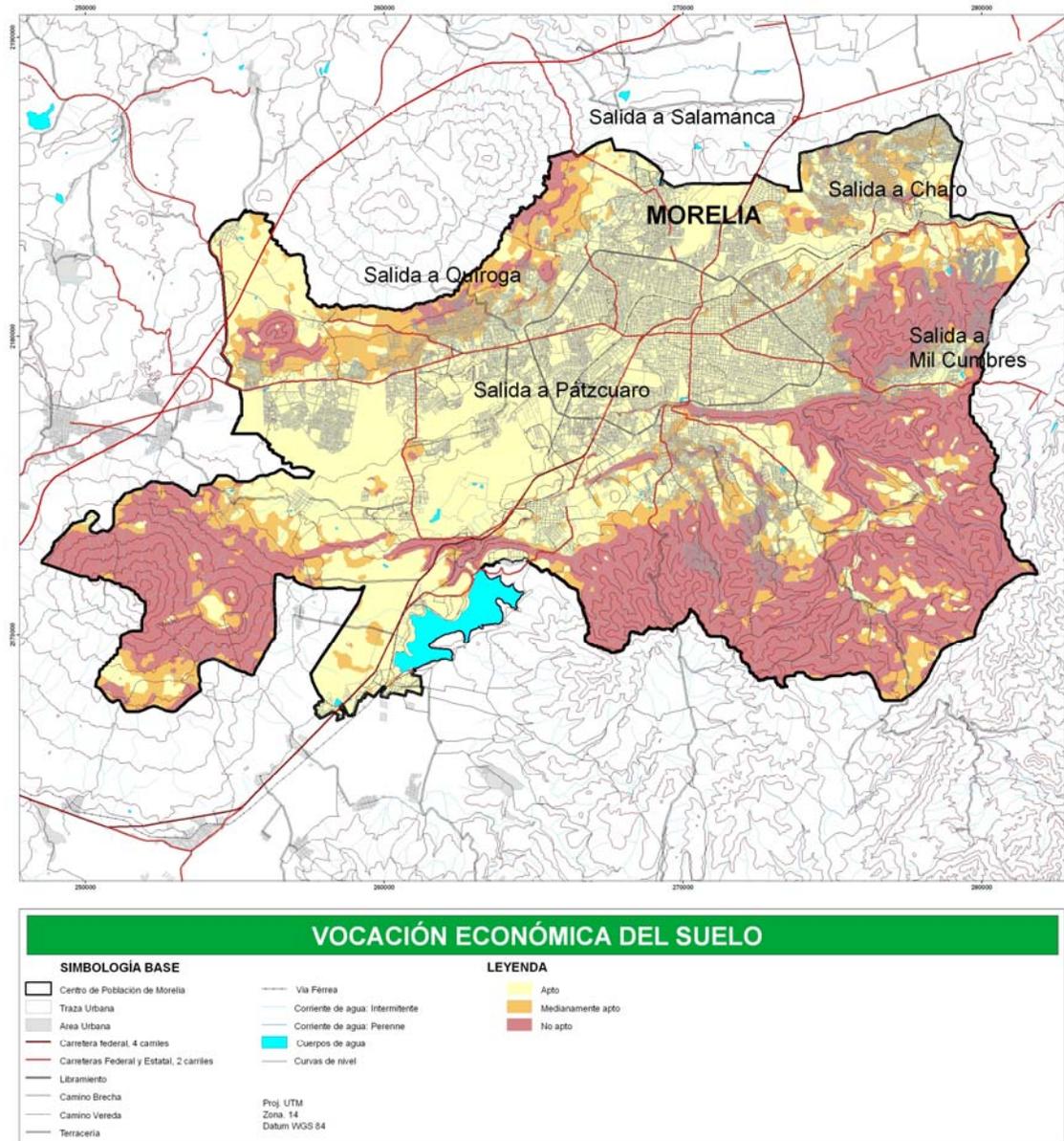
La aptitud de uso del territorio o uso potencial, es un indicador fundamental en los estudios relacionados a la planeación urbano-ambiental, dado que permite identificar a las potencialidades y limitaciones de uso del suelo de un territorio determinado. Para ello es necesario realizar un análisis holístico que permita identificar y determinar cuales son los usos del suelo idóneos, en función de las características de los principales componentes del paisaje. La aptitud de uso del territorio, está definida en el Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Ordenamiento Ecológico (ROETLGEEPA), Artículo 3: III, como: “La capacidad del territorio para el desarrollo de las actividades humanas”. La aptitud territorial puede definirse como un proceso de análisis, que se fundamenta en una evaluación biofísica, por medio de la utilización de variables espaciales socio-ambientales y que tiene como objetivo determinar los máximos potenciales de los paisajes en una región.

De la aptitud territorial se deriva la vocación económica del suelo apto para desarrollo urbanos; la evaluación se realiza a partir de la existencia de un uso en relación con las características de los análisis edafológicos, geológicos, hidrológicos, de vegetación, clima, suelo, etc., y detectando así aquellas zonas aptas para el crecimiento urbano. Las zonas aptas para el crecimiento urbano vendrán a constituir la reserva territorial del mismo, permitiendo con ello, establecer la superficie necesaria a corto, mediano y largo plazo, regulando adecuadamente el crecimiento urbano.

La aptitud económica del suelo en el ámbito de aplicación del PDUCPM, 2004, se clasifica en tres rubros que son apto, medianamente apto y no apto. En la Figura 1.32 se observa que la mayor parte del ámbito de aplicación del PDUCPM tiene una aptitud alta. Las zonas no aptas, desde el punto de vista de su vocación económica del suelo, se localizan en las zonas oriente y poniente del ámbito de aplicación delimitado para esta actualización del PDUCPM (ver Figura 1.32)

Este indicador es importante porque permite definir las prioridades de crecimiento en áreas aptas para el desarrollo urbano, así como para definir las densidades y densificaciones de las áreas que conforman la zona urbana, lo cual se ve reflejado en la etapa de estrategias del Programa.

Figura 1.32 Vocación económica del suelo.



Fuente: CONURBA I+D, 2009. Elaboración propia, a partir de la contraste de las variables del modelo territorial.

2 Nivel Normativo

2.1 Objetivos generales

Encauzar y regular el crecimiento de la mancha urbana de forma ordenada y sustentable

Reconducir el desarrollo urbano de Morelia mediante las políticas integrales de conservación, mejoramiento, crecimiento y control.

Posicionar a la ciudad de Morelia como centro regional dentro de un sistema urbano estatal.

Establecer control sobre las cuencas de los ríos Grande y Chiquito de Morelia así como de las zonas de infiltración de los mantos acuíferos para garantizar el abasto de agua potable a la ciudad de Morelia, incorporándolas al ámbito de aplicación.

2.2 Objetivos particulares

- Identificar la problemática actual, así como conducir las tendencias principales de crecimiento que se presentarán a futuro, a fin de implementar las acciones correctivas y /o preventivas necesarias.
- Determinar las áreas que integran y delimitan el centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento, regeneración y crecimiento del mismo.
- Sujetar el desarrollo urbano de Morelia al marco de una planeación sustentable.
- Establecer límites oficiales del centro de población, determinando los requerimientos de reservas urbanas en el corto, mediano y largo plazos.
- Reducir la vulnerabilidad en el medio urbano, controlando los asentamientos en áreas de riesgo.
- Reconocer las áreas de preservación que son indispensables para la conservación del medio ambiente y establecer planes adecuados de manejo para su preservación.
- Delimitar las áreas con los aprovechamientos predominantes, usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados, densidades de población y de construcción.
- Establecer los usos, densidades y características de ocupación del suelo.
- Atender el déficit de equipamiento y prever los requerimientos a resolver para las áreas de futuro crecimiento.

- Reconfigurar la estructura vial primaria que integre las áreas actuales con las de crecimiento de la ciudad.

2.3 Condicionantes de los niveles superiores de planeación

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia, se fundamenta en distintas leyes y reglamentos a nivel federal, estatal y municipal tomando en cuenta todas las normas jurídicas aplicables al territorio. De la misma forma, se hizo la revisión y ajuste a lo establecido en los planes y programas aplicables al desarrollo urbano y ambiental en los niveles superiores. Lo anterior, para asegurar la congruencia del presente instrumento con los documentos vigentes en otros ámbitos de planeación.

Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 se elabora conforme a lo establecido en el Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y conforme a lo señalado a la Ley de Planeación. Busca principalmente el desarrollo humano sustentable, procura una estrategia que permita el avance en la transformación de México para lo cual se estructura en cinco ejes rectores:

- 1- Estado de derecho y seguridad.
- 2- Economía competitiva y generadora de empleos.
- 3- Igualdad de oportunidades.
- 4- Sustentabilidad ambiental.
- 5- Democracia efectiva y política exterior responsable.

Dicho plan de desarrollo señala que para cumplir con sus objetivos en materia urbana requiere de la instauración de programas de desarrollo en materia de planeación a nivel estatal y a su vez de los municipios, centros de población, etc. Es así que el Plan Nacional de Desarrollo instaura las bases y estrategias para los planes y programas estatales, regionales, municipales que de éste emanen. Dentro del tercer eje del Plan Nacional de Desarrollo; igualdad de oportunidades tiene el objeto de lograr el desarrollo humano y el bienestar de los mexicanos, por lo que en este sentido uno de sus principales objetivos es la promoción de un desarrollo económico regional menos desigual.

De acuerdo a lo anterior, en materia de desarrollo urbano el objetivo es lograr un patrón a nivel nacional capaz de frenar la expansión desordenada de las ciudades, al mismo tiempo que provea

de suelo apto para el desarrollo urbano con oportunidad de acceso a servicios y equipamiento tanto a las comunidades urbanas como las rurales, por lo que tiene como estrategia “fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano creando los instrumentos financieros, técnicos y normativos que requiere la problemática actual de nuestras ciudades”. Señala además que la planeación y gestión del desarrollo urbano es una atribución legal de los gobiernos municipales y estatales, sin embargo es necesario un marco institucional federal de una alta capacidad técnica en el que los gobiernos locales se apoyen.

Proyecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano 2008 – 2030

La creación de este programa tiene sus bases en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en las leyes de planeación urbana y regulación de establecimientos humanos en los niveles federal y estatal, en las leyes orgánicas de la administración pública federal y estatal, en la Ley Agraria y leyes concernientes al desarrollo urbano. Es importante mencionar que este Programa es aún un proyecto el cual no ha sido autorizado hasta la fecha, sin embargo existe una actualización que comprende el período 2009 - 2030. También es congruente con el Plan Nacional de Desarrollo, el Plan Estatal de Desarrollo de Michoacán 2002-2008 y con los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda. Pretende ser un instrumento que garantice el uso sustentable del territorio a las futuras generaciones y tiene como objetivo general estructurar y consolidar el sistema urbano de la región durante el periodo 2008-2025, así como promover el desarrollo en sinergia con la región Centro Occidente mediante una estrategia integral coordinada, que se apoye en los instrumentos de planeación en los tres niveles legislativos. Para lo anterior se fijan cuatro objetivos particulares:

- 1.- Promover y normar la política estatal de ordenación del territorio y la política estatal-regional en materia de reservas territoriales, vivienda, infraestructura y servicios.
- 2.- Impulsar proyectos estratégicos con visión en regiones, zonas con tendencias a la metropolización y ciudades medias.
- 3.- Coadyuvar en la realización de los programas municipales de planeación urbana.
- 4.- Establecer criterios para el desarrollo urbano.

Este programa define líneas estratégicas que deben considerarse en cada plan o programa local o regional para el buen uso y manejo del suelo, el ordenamiento de las áreas urbanas actuales y futuras y para lograr un equilibrado desarrollo urbano. Tales líneas estratégicas son:

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, MICHOACÁN 2008					
ESTRATEGIAS					
LINEAS ESTRATÉGICAS		LINEA DE ACCION	OBJETIVO ESTRATEGICO	ACCIONES	
	1. Articulacion Regional		Articulación Social y Productiva	Impulsar las potencialidades económicas a través de la construcción de infraestructura y equipamiento regional	<ul style="list-style-type: none"> * Promover el Bajío michoacano como polo educativo, región de servicios financieros, educativos. * Fortalecer al sector servicios en los corredores de desarrollo.
			Movilidad y Enlaces	Fortalecer el enlace territorial modernizando los sistemas de comunicación terrestre, marítimo y aéreo que garanticen su funcionalidad y eficacia a nivel local, estatal y regional.	<ul style="list-style-type: none"> * Eje Puerto de Lázaro Cárdenas-Morelia-Salamanca, Carretera 57 y el corredor México-Morelia.
	2. Territorialidad		Ordenamiento Urbano	Elaborar mecanismos e instrumentos que permitan el control sobre los usos, reservas y destinos del suelo en los centros urbanos.	<ul style="list-style-type: none"> * Inducir un crecimiento urbano de tipo vertical. * Completar el sistema de planeación. * Impulsar la incorporación de suelo ejidal.
			Planeación Social y Participativa	Asegurar la inclusión de la sociedad dentro de los procesos de planeación y administración del desarrollo urbano	<ul style="list-style-type: none"> * Promover la creación de observatorios urbanos. * Promover la creación de los Institutos Municipales de Planeación.

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, MICHOACÁN 2008				
ESTRATEGIAS				
	LINEA DE ACCION	OBJETIVO ESTRATEGICO	ACCIONES	
LINEAS ESTRATEGICAS	3. Consolidación de Centros Urbanos	Equipamiento Urbano Local y Regional	<p>Abatir el rezago de equipamiento con objeto de que en cada ciudad existan los servicios básicos para la población y como soporte de la actividad económica. Construir los espacios públicos urbanos que establezca la normatividad vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Desarrollar en Morelia un centro médico de reconocimiento internacional, un centro de desarrollo cultural empresarial y centros de desarrollo biotecnológico. * Consolidar el equipamiento en educación y salud. * Ruta Vasco de Quiroga. * Construir parques urbanos en áreas de donación. * Rescate de áreas verdes y de donación dentro de fraccionamientos. * Crear espacios públicos.
		Consolidación Urbana y Subcentros Urbanos	<p>Completar la infraestructura, servicios públicos y equipamiento en las áreas urbanizadas, promoviendo la ocupación de las áreas baldías.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Prever dentro de las reservas urbanas subcentros en los que se localice el equipamiento urbano. * Consolidar las conurbaciones como Morelia-Charo-Tarímbaro.
		Ciudad Compacta	<p>Promover la redensificación y la ocupación de terrenos baldíos en las áreas urbanas actuales, y el incremento de las densidades de población y la construcción en altura en las áreas de crecimiento.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Limitar la expansión urbana. * Establecer umbrales de crecimiento para las áreas urbanas en función del criterio de la ciudad compacta. * Priorizar la implantación de programas de apoyo para el mantenimiento y mejoramiento de viviendas.
		Soporte Vial y Movilidad Multimodal	<p>Prever dentro de las reservas urbanas subcentros en los que se localice el equipamiento urbano y los servicios públicos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Consolidación de barrios y subcentros urbanos con equipamiento urbano. * Promover la construcción de pasos a desnivel vehiculares. * Modernización de Zona metropolitana de Morelia-Tarímbaro-Charo-Álvaro Obregón-Indaparapeo y Zamora-Jacona.
	4. Expansión Urbana	Reservas Territoriales	<p>Gestionar la constitución planificada de áreas para el crecimiento futuro de las ciudades.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Mantener vigentes los programas de desarrollo urbano. * Establecer acuerdos de voluntades y consensos entre propietarios privados y ejidatarios, desarrolladores y gobierno. * Asegurar en cantidad y tiempo la reserva territorial necesaria para la demanda de vivienda.
Vivienda Nueva		<p>Gestionar la realización de proyectos y construcción de fraccionamientos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> * Apoyar la construcción de vivienda de interés social y agilizar la autorización de desarrollos habitacionales. * Prever la ejecución de obras de cabeza, infraestructura y equipamiento urbano. 	
Mejoramiento de Vivienda		<p>Mejorar las condiciones de vida de la población que habita vivienda deficitaria.</p>		

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, MICHOACÁN 2008				
ESTRATEGIAS				
	LINEA DE ACCION	OBJETIVO ESTRATEGICO	ACCIONES	
LINEAS ESTRATEGICAS	5. Producción Social	Fortalecimiento del Tejido Social y Cogestión	Participar con la ciudadanía en los procesos de construcción de la ciudad.	* Reforzar el tejido social y la construcción de ciudadanía, mediante la gestión, la autogestión y la co-gestión de programas.
		Acceso al Suelo	Facilitar el acceso al suelo a grupos organizados, principalmente a población de escasos recursos.	* Promover y apoyar la creación de Desarrollos Progresivos y Fraccionamientos Populares. * Convenir formas de trabajo entre distintos niveles de gobierno y grupos organizados.
		Regularización de Asentamientos	Participar, en el ámbito de competencia de la Federación, el Estado y de los Municipios, en la regularización de asentamientos humanos.	* Simplificar los procesos y garantizar la integración de las áreas objeto de regularización.
		Certidumbre Urbana	Fortalecer el Programa de escrituración social de predios y lotes regularizados.	
		Mejoramiento del Hábitat	Promover el mejoramiento del hábitat y la vivienda mediante la participación activa de los productores sociales de la ciudad.	* Proyectos que permitan el rescate y la aprobación de sus áreas verdes y de donación y la construcción o mejoramiento de la vivienda. * Priorizar que en las obras convenidas con los Ayuntamientos se atiendan los esfuerzos de grupos organizados.
		Ahorro, Subsidio y Crédito Popular	Crear y fortalecer los instrumentos de ahorro, crédito y subsidio de apoyo a los productores sociales del hábitat y la vivienda.	* Gestionar créditos de instituciones financieras y subsidios del FONHAPO, de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y de la iniciativa privada para urbanizar predios y edificar vivienda social.
	6. Gestión Urbana	Gestión Integral de Residuos Sólidos	Promover ante los ayuntamientos la gestión y manejo integral de los residuos sólidos.	
		Calidad del Aire	Elaborar y consolidar el programa estatal de calidad del aire.	* Promover el uso del sistema de transporte público y el mejoramiento de la infraestructura vial como medidas que coadyeren a minimizar las emisiones de contaminantes generadas por fuentes móviles.
		Sanamiento de Aguas	Tratar las aguas residuales que generan las ciudades.	* Promover la conservación de los cuerpos de agua que se encuentran en las áreas de influencia de las zonas urbanas.
		Prevención de Riesgos y Vulnerabilidad	Difundir las áreas vulnerables o de riesgo para el desarrollo urbano dentro de las localidades y sus causas.	* Recuperar los derechos fereales, como medida de protección de la población asentada en zonas de riesgo.
		Bancos de Agua Municipales	Garantizar el suministro de agua potable en las localidades urbanas respetando el equilibrio natural y recargar de los cuerpos de buena calidad.	* Desarrollar sistemas de captación pluvial en las zonas periféricas de las localidades. * Emplear al recurso agua como elemento condicionante de la expansión urbana. * Diseñar y aplicar un plan maestro para la recuperación de las cuencas en el Estado, dando prioridad a los centros de población con más de 50 mil hab. * Conservar las áreas de recarga de acuíferos. * Priorizar la rehabilitación de la infraestructura existente antes de explorar fuentes de abastecimiento adicionales en los nuevos desarrollos habitacionales.
		Energía	Promover el uso de energías alternativas para el consumo en el sistema urbano estatal.	
Corredores Naturales y Áreas Verdes Urbanas	Garantizar la diversidad biológica existente dentro de las localidades urbanas así como los servicios ambientales.	* Establecimiento de sistemas municipales de parques urbanos y zonas de preservación ecológica. * Incorporar como criterio de planeación y diseño urbano la conservación del paisaje del entorno urbano. * Establecer políticas de parques y jardines congruentes con los corredores naturales. * Promover el establecimiento de vías verdes en los accesos carreteros.		

PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO, MICHOACÁN 2008				
ESTRATEGIAS				
	LINEA DE ACCION	OBJETIVO ESTRATEGICO	ACCIONES	
LINEAS ESTRATEGICAS	7. Identidad Local	Imagen Urbana y Paisaje Integrado	Emplear los recursos naturales paisajísticos como un elemento que coadyuve a fortalecer la imagen característica de las distintas ciudades de la entidad.	
		Conservación del patrimonio urbano	Promover la conservación del patrimonio cultural, histórico y edificado.	
	8. Administración Urbana	Servicios Públicos	Completar la cobertura de los servicios y mantener la infraestructura existente.	
		Catastro	Modernizar el catastro municipal mediante el impulso del "Programa de Actualización Catastral" y fortalecimiento de las haciendas municipales.	
		Reglamentación	Asesorar técnicamente a los ayuntamientos para la elaboración de sus distintos reglamentos municipales.	* Actualizar la normatividad relacionada a la vivienda a fin de establecer excepciones. *Elaborar un programa encaminado a mejorar las disposiciones en materia de régimen de propiedad en condominio.
		Inspección y Vigilancia	Consolidar el sistema de inspección y vigilancia de las disposiciones de la legislación y los instrumentos de planeación urbana vigente en coordinación con los ayuntamientos.	
		Fortalecimiento Institucional	Crear o consolidar las áreas responsables de la administración del desarrollo urbano.	

Plan de desarrollo municipal 2008 – 2011

El objetivo general de este Plan es el de contribuir a mejorar la calidad de vida de los grupos sociales más desfavorecidos en el Municipio, y fortalecer la actividad económica, a través de acciones focalizadas e innovadoras que faciliten la inversión productiva, incorporen a los ciudadanos a los beneficios del desarrollo y mejoren el ingreso de las familias.

Los ejes estratégicos que maneja este Plan son:

1. Morelia sin fronteras. Morelia para todos.
2. En busca de mejores oportunidades de ingreso para los morelianos.
3. Morelia: Crecimiento ordenado con respeto al medio ambiente.
4. Un gobierno humanista y transparente para Morelia.
5. Morelia, municipio seguro

En relación con el eje tres, que es el que se relaciona con el desarrollo urbano, el objetivo es de propiciar una mejor calidad de vida de los habitantes del municipio, adecuando la normatividad; promoviendo y ejecutando políticas con visión metropolitana que garanticen el desarrollo urbano ordenado, con apego a criterios de sustentabilidad; la protección y mejoramiento del ambiente, así como la protección de nuestros valores patrimoniales.

Para cumplir con este objetivo, la administración municipal aplicará las siguientes estrategias y acciones:

ESTRATEGIAS	ACCIONES
1.- Actualizar el marco jurídico urbano y ambiental.	* Concluir el programa de ordenamiento ecológico territorial. * Revisar la reglamentación municipal en materia de desarrollo urbano. * Revisar la reglamentación en materia de medio ambiente. * Realizar la actualización del PDUCPM 2004. * Formulación del reglamento de zonificación y usos de suelo.
2.- Promover e instrumentar los programas de regularización.	
3. - Impulsar la cultura ambiental.	
4.- Promover la creación de un programa metropolitano e impulsar nuevas áreas de desarrollo para crear subcentros.	* Fortalecer la infraestructura en las tenencias cercanas a Morelia. * Promover los instrumentos legales y de planeación de la conurbación con Tarímbaro y Charo. * Crear un fondo metropolitano.
5.- Mejoramiento del agua, suelo y aire.	* Incrementar la cantidad y mejorar la calidad de las áreas verdes. * Promover corredores de movilidad no motorizada. * Establecer mecanismos de apoyo y gestión ambiental. * Promover la creación de reservas ecológicas y áreas naturales protegidas.
6.- Implementar programas para la consolidación económica y revitalización del centro histórico.	
7.- Desarrollar programas que faciliten y propicien el crecimiento urbano.	* Establecer una estrategia de dotación, ubicación y construcción de equipamiento por tenencias.
8.- Construir instalaciones para el manejo y disposición de residuos sólidos.	
9.- Facilitar la movilidad urbana de la población.	* Gestionar la reubicación del patio de maniobras del ferrocarril. * Promover la construcción de un libramiento para la ciudad. * Evaluar la factibilidad de construir un nuevo acceso para la Loma de Santa María. * Mejorar y actualizar los sistemas de estructuras viales. * Continuar las vialidades marginales de los ríos.
10.- Aprovechar los recursos de programas federales.	

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 Ocampo⁷, 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 deteriorada física o funcionalmente; en la actualización del PDUCPM, se pretende que esto se logre, mediante:

- El mejoramiento y preservación de la calidad ambiental.
- El reordenamiento, la renovación, regeneración, restauración o la densificación de áreas urbanas deterioradas.

⁷ Arts. 140, 141 y 142.

- 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.

Según la problemática de la ciudad de Morelia y esta estrategia territorial, también se consideran 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, 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 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 (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.

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.

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 del Centro de Población de Morelia, se ha dado en su mayoría en tierras de propiedad ejidal en franca especulación, 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 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, 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 ciudad, identificada a través de un diagnóstico como 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 mayormente hacia el poniente y al oriente; con menor impulso hacia el sur, limitado por las condiciones topográficas y la inaccesibilidad de La Loma de Santa María; al norte y poniente estará definido por los límites administrativos de los municipios de Tarímbaro y Charo⁸, 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 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 lícitos -pero no obligatorios- 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.

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 los habitantes de la 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.

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

⁸ Es 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

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, se propone ampliar el decreto actual de ANP, para la protección del afloramiento de agua, polígono que se propone ampliar a una superficie aproximada de 3,210 has, que se justifica con 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. Propone 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. Determina 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 proponen conservar mediante ANP los estudios anteriores de referencia.

Sin embargo, El PDUCPM 2004 determina el establecimiento de reservas urbanas y políticas de crecimiento, justamente en las faldas del cerro del Águila, donde los estudios de referencia determinan políticas de conservación. Por lo anterior, se cuenta con elementos técnicos serios para que la estrategia territorial de Morelia del año 2004, 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 establece el PDUCPM 2004.

Con respecto al mercado de suelo urbano, son cuantiosos 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 lo 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 definición de Programas Parciales de Desarrollo Urbano – PPDU- (Programas Derivados⁹). 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 (que es la misma del PDUCPM 2004), 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

⁹ Artículo 62 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

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:

Coefficiente de Urbanización (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 o en las resoluciones de modificaciones al uso del suelo del presente documento. El establecimiento del CUR tiene la finalidad de restringir la urbanización de un predio, según el grado de impacto urbano y ambiental que generan los procesos de urbanización de un predio a una zona determinada. Este coeficiente podrá aumentar o disminuir en la elaboración o revisión 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 sola zona, según las características territoriales del predio. De tal forma que permanezcan sin alterar las coberturas vegetales y los usos del suelo actuales del predio o zona de estudio, en donde aplicarán las políticas del Ordenamiento Ecológico territorial del Municipio de Morelia, cuando exista.

La autorización del proyecto de vialidad y lotificación por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano 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 una parte de ella sí podrá ser considerada y cuantificada como Área Verde. Asimismo, se entenderá que, para efecto de 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 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 tienen mayor valor ambiental, de acuerdo al siguiente orden (según el mapa D-01 de uso actual del suelo del presente instrumento):

- Las zonas con riesgo de inundación o deslizamiento de taludes
- Las coberturas vegetales de bosque de pino, encino o bosque mixto
- Las plantaciones de eucalipto o pino
- Las coberturas vegetales de matorral, matorral pastizal o huizachal
- Las zonas con pendiente topográfica mayor al 15%
- Los pastizales
- Las zonas agrícolas de riego y de temporal

Planes Maestros de infraestructura (PMI): Implican la existencia de un nivel de planeación inferior a los 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, 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 contiene las siguientes obras de infraestructura:

- Vialidades: accesos, vialidades regionales y primarias, pasos a desnivel, etc.

- Agua potable: pozos de extracción, líneas de conducción, tanques de regulación, cárcamos de bombeo, plantas potabilizadoras, etc.
- Drenaje sanitario: plantas de tratamiento de aguas residuales, colectores, etc.
- Drenaje pluvial: drenes, colectores, drenajes profundos, etc.
- Electrificación: subestaciones eléctricas, alimentadores, líneas de alta tensión, etc.
- Otras: las que sean necesarias, según cada zona de la ciudad.

El desarrollo de una 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.

Las zonas que resulten como no urbanizables podrán gozar de los usos del suelo establecidos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo. La instrumentación del Coeficiente de Urbanización conlleva a utilizar escalas mayores para el tamaño de los polígonos de gestión de no menos de 20 has, de forma tal que se logren concertar las áreas no urbanizables y se acuerden las obras de infraestructura necesarias. Para el caso de polígonos menores a 20 has en zonas a urbanizar, los propietarios deberán buscar relaciones asociativas con predios que no se urbanicen dentro de las poligonales de gestión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Plan Maestro de Infraestructura que corresponda.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano determinarán las áreas de aplicación y la necesidad de elaboración de los Planes Maestros de Infraestructura.

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

3.3.1 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 compatibilidades de usos 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 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 la administración.

Artículo 109.- 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, representa 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.

De acuerdo con el artículo 109 del CDUEMO, los Programas de Desarrollo Urbano, solo podrán ser modificados fuera de los plazos establecidos en el Código, cuando existan proyectos de inversión pública o privada de impacto estatal, regional o municipal mediante estudio técnico justificativo.

En este caso se incluyen proyectos o programas de interés particular del Ayuntamiento, contenidos en los Planes Municipales de Desarrollo.

En todo caso, la formulación y elaboración de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en donde se localicen los predios que solicitan 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 determine la Junta de Gobierno del Instituto, sin que exista compromiso alguno que éste último resuelva positivamente, sino que estará sujeta a las determinaciones, condicionantes y conclusiones producto del estudio de referencia.

3.3.2 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 del proyecto ejecutivo 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 del proyecto;
- 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 del proyecto se requieran;
- Los plazos para que los habitantes o propietarios de los predios, lotes y edificaciones del área de aplicación del programa que se consideren afectados presenten sus inconformidades.

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

Los Coeficientes de Urbanización del Suelo (CUR) para cada zona del Centro de Población representan el porcentaje objetivo que se busca que se urbanice 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.

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 principales problemáticas y condicionantes de planeación (2)							Políticas de gestión										Programación de acciones - Program			
			ha	%	Obras de infraestructura	Abasto de agua	Protección de cuencas	Inundación aguas abajo sobre la ciudad	Drenaje pluvial	Asentamientos irregulares	Gestión de asentamientos irregulares	Crecimiento	Mejoramiento	Reordenamiento urbano	Conservación	Densificación	Ordenamiento ecológico Territorial	Áreas Naturales Protegidas (ANPs)	Revisión de límites municipales	Conservación de monumentos	Coefficiente de Urbanización del Suelo (CUR) objetivo máximo	2009	2010	2011	Mediano Plazo - 2015
1	Cuenca del Manantial La Mintzita	Manantial Mintzita	6,325	15.5			X	X	X	X	X		X	X	X		X	X			0.20	X			X
2	Zona Poniente	Zona vivienda	7,543	18.5	X	X		X	X	X	X	X	X	X							1.00	X			X
3	Zona Oriente	Reserva Cuitzillo	6,592	16.2	X	X				X	X	X	X	X				X			1.00		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
5	Zona Norte	Torreón Nuevo	2,070	5.1	X	X			X	X	X	X		X	X						1.00		X		X
6	Centro Histórico	Centro Histórico	490	1.2									X		X	X			X	na		X			X
7	Sector Revolución (Noreste)		481	1.2					X				X		X					na			X		X
8	Sector República (Noroeste)		1,050	2.6					X				X		X					na			X		X
9	Sector Nueva España (Sureste)		522	1.3					X				X		X					na			X		X
10	Sector Independencia (Suroeste)		1,352	3.3					X				X		X					na			X		X
			40,710	100.0																					

Notas

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

na_no aplica

3.3.3 Resoluciones a las solicitudes de modificación al uso del suelo

Como parte de los objetivos del presente Programa, se debe determinar la procedencia de las solicitudes de modificación al uso del suelo del Programa de Desarrollo Urbano vigente (2004). La Tabla 3.2 muestra los resultados de las solicitudes favorables y sus respectivas condicionantes, en caso de que sean procedentes. Las condicionantes y su procedencia son producto de lo siguiente:

1. Que no se modifique la estrategia territorial del PDUCPM 2004, debido a que en esta Actualización Parcial del mismo no se revisa.
2. Que se mitiguen, a partir de estudios (Manifestación de Impacto Ambiental o de Impacto Urbano - MIA), obras de infraestructura (Planes Maestros de Infraestructura - PMI) y equipamientos necesarios, los impactos urbanos y ambientales que se generan como consecuencia de los proyectos de lotificación y vialidad correspondientes, según las características relevantes de cada uno de los predios, establecidas en el análisis del presente documento, además de otras que resulten en los estudios técnicos y de impacto ambiental que señala la legislación en la materia, urbana y ambiental.
3. Que según las condicionantes para cada predio, en su caso, se incorpora el Coeficiente de Urbanización (CUR) correspondiente, según los criterios establecidos en el apartado Condiciones de Desarrollo de la presente Estrategia Territorial.

Tabla 3.2. Resultados de la evaluación de procedencia de solicitudes de modificación al uso del suelo.

Sup Aproximada (ha)	Propietario o Representante Legal	Conclusiones de procedencia y condicionantes										Superficies (ha)		
		Solicitudes sin ubicar el polígono	Solicitudes procedentes	Solicitudes condicionadas	No procedentes	Uso del suelo urbano autootizado	Con CUR máximo por aprovechamiento topográfico	Con CUR máximo y obras de protección de inundaciones futuras	Con estudios de geofísica (fallas geológicas)	Con estudios por desluzamiento de taludes	Con CUR máximo del 50% por vegetación e infiltración	Otras condicionantes	Coefficiente de Urbanización Máximo (CUR) autorizado, en caso de procedencia	Total del polígono de gestión
HECTAR	Nombre											CUR	Urbanizable	
312.4	Ejido de Santiaguito		X			Habitacional Densidad Media		X	X			1.00	312.4	312.4
207.4	Ing. Jorge Casar Aldrete (La Presa)		X			Habitacional Densidad Suburbana				X		0.20	207.4	41.5
195.0	C. Jeronimo Juan Platon Sanchez comisariado ejidal de		X			Habitacional Densidad Baja	X				X	0.20	195.0	39.0
125.6	San Juanito Itzicuaro		X			Habitacional Densidad Media		X				0.20	125.6	25.1
115.2	Grupo HERSO		X			Habitacional Densidad Media				X		0.50	115.2	57.6
77.9	Ejido de la quemada (las Guares)		X			Habitacional Densidad Media	X					0.70	77.9	54.5
70.7	Ejido de San Lorenzo Itz		X			Habitacional Densidad Media		X				1.00	70.7	70.7
63.2	Silvestre Gaona Pineda	X				Habitacional Densidad Media						1.00	63.2	63.2
52.4	Universidades de America y Heroes de Mexico		X			Habitacional Densidad Media	X					1.00	52.4	52.4
47.2	Invisa		X			Habitacional Densidad Baja	X		X			0.20	47.2	9.4
44.6	Ejido de San Isidro Itzicuaro		X			Habitacional Densidad Media	X		X	X	X	0.70	44.6	31.2
43.2	Ejido de San Isidro Itzicuaro		X			Habitacional Densidad Media		X			X	0.50	43.2	21.6
25.3	Altozano		X			Habitacional Densidad Baja	X		X	X	X	0.20	25.3	5.1
25.2	Grupo HERSO		X			Habitacional Densidad Media y					X	0.50	25.2	12.6
15.4	Renato Ferreyra López		X			Habitacional Densidad Media			X			1.00	15.4	15.4
14.6	Villas de la O.	X				Habitacional Densidad Media				X		0.50	14.6	7.3
13.8	Ambakity		X			Habitacional Densidad Media						1.00	13.8	13.8
12.2	Ricardo Francisco Espinoza		X			Habitacional Densidad Media						1.00	12.2	12.2
11.4	Ricardo Ortiz Farías		X			Habitacional Densidad Media						1.00	11.4	11.4
10.8	C. Jeronimo Juan Platon Sanchez comisariado ejidal de		X			Habitacional Densidad Media	X			X		0.70	10.8	7.6
9.7	Asociacion Juchari Mintzita (San Javier)		X			Habitacional Densidad Media						1.00	9.7	9.7
8.3	Colonos de Arboledas de la Huerta		X			Habitacional Densidad Media						1.00	8.3	8.3
8.2	Juan Llamas			X									8.2	-
7.1	Lic. José Cortés Valdespino		X			Habitacional Densidad Media		X				0.50	7.1	3.6
4.5	Abel Martinez		X			Habitacional Densidad Media	X		X	X		1.00	4.5	4.5
4.5	Colonos de Arboledas de la Huerta		X			Habitacional Densidad Media		X				1.00	4.5	4.5
3.8	Felix Cerda Loza		X			Habitacional Densidad Media		X	X			0.50	3.8	1.9
3.3	La Mintzita		X			Habitacional Densidad Media						1.00	3.3	3.3
3.2	Habra		X			Habitacional Densidad Media						0.50	3.2	1.6
3.1	Miguel Álvarez Torres - Las Juntas de Morelia		X			Habitacional Densidad Media		X				0.20	3.1	0.6
2.9	Susana Ortiz Alvor		X			Habitacional Densidad Media		X				0.50	2.9	1.5
2.5	Dr. Carlos Mendoza		X			Habitacional Densidad Media		X				1.00	2.5	2.5
2.3	Las Maritas	X				Habitacional Densidad Media				X		0.50	2.3	1.2
1.5	La nueva Mintzita		X			Habitacional Densidad Media		X				1.00	1.5	1.5
1.5	Agustín Fuentes Ponce de León		X			Habitacional Densidad Media	X		X	X	X	1.00	1.5	1.5
1.0	María de los Ángeles Llanderal		X			Habitacional Densidad Media		X				1.00	1.0	1.0
0.4	Enviado por SDUMA para su análisis				X								0.4	-
0.1	Enviado por SDUMA para su análisis				X								0.1	-
0.0	Enviado por SDUMA para su análisis				X								0.0	-
8.67	Patronato Colegio Libertad Héctor Alonso González		X			Equipamiento urbano		100			100	0.50	8.7	4.3
2.61	Julio Enrique Aguilar Breceda		X			Habitacional Densidad Media y				100		1.00	2.6	2.6
2.01	Antonio Nava Dotor		X			Comercio y Servicios						1.00	2.0	2.0
0.01	Ubert Arana Rivera		X			Comercio y Servicios		100				1.00	0.0	0.0

La existencia de alguna o varias de las características negativas identificadas no significa que no proceda la modificación al uso del suelo, sino que más bien representa las condicionantes

transformadas en medidas de mitigación en el caso de que se determine procedente la incorporación al desarrollo urbano; a su vez, las medidas de mitigación redundan en costos de urbanización y de infraestructura, que probablemente representen una limitante económica que incida para que no sea rentable un proyecto inmobiliario para los particulares, independientemente del cambio de uso del suelo de referencia.

Del total de las 49 solicitudes de cambios de uso del suelo, 13 resultan procedentes y 29 condicionadas (ver Tabla 3.3), en una superficie total de los predios de 1,565 ha. Sin embargo el límite de la superficie a urbanizar que restringen los Coeficientes de Urbanización (CUR) autorizados permite que solo se urbanice un total de 920.2 ha, que representa el 58.8% de las superficies totales. Por otra parte, según el diagnóstico (Apartado 1.7.3.6), 322 ha ya cuentan con usos urbanos según el PDUCPM 2004, por lo que sólo se están incorporando 598 ha nuevas al desarrollo urbano.

Tabla 3.3. Resumen de las autorizaciones de cambio de uso del suelo.

Resultado de la solicitud	No.	Superficie total		Superficie urbanizable (ha) (1)
		ha	%	
Sin ubicar el polígono	3	-	-	-
Procedente	13	145.2	9.3	136.7
Condicionada	29	1,411.1	90.2	783.4
No procedentes	4	8.7	0.6	-
Total	49	1,565	100.0	920

Como requisito, los propietarios de los predios de las solicitudes de cambio de uso del suelo Procedentes y Condicionadas, deberán donar al H. Ayuntamiento un 10% del área urbanizable, según la aplicación del Coeficiente de Urbanización (CUR), adicionalmente a las donaciones que establece el CDUEMO. Dichas donaciones podrán situarse en el área definida como No Urbanizable con el mismo criterio del CUR, pero contiguas a la superficie urbanizable.

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.

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).

Se buscan los siguientes objetivos:

1. Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos para lograr una mejor eficiencia en el uso de los servicios públicos municipales, la infraestructura y equipamiento instalado.
2. 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 polémica 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:

- a. Edificación de un inmueble en régimen de condominio o particular en un lote o predio unifamiliar, o sobre la fusión de varios lotes unifamiliares, 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.

- b. Remodelación de las edificaciones unifamiliares 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).

En cualquier caso, deberán cumplirse todas y cada una de las normas que establece el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Morelia, los demás instrumentos complementarios y el resto de 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 unifamiliares 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 de densificación, de acuerdo con la normatividad aplicable.
- d. En los predios sobre los Corredores Urbanos del Plano de Zonificación Secundaria E-02.

Además, se deben presentar todas las siguientes condiciones:

- No sean fraccionamientos y conjuntos habitacionales edificados en serie a través de los financiamientos institucionales.
- 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.
- 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, el H. Ayuntamiento 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, de 1 cajón de estacionamiento como mínimo por cada vivienda.

5. Restricciones de construcción.

Las restricciones frontales, laterales o posteriores, necesarias que se muestran en la Tabla 3.8 y las restricciones en relación a las alturas que aplican tanto para zonas de densificación como para el resto de la ciudad.

6. Intensidades de Ocupación del Suelo.

El Coeficiente de ocupación del suelo (COS), y el coeficiente de utilización del suelo (CUS), se incrementará en relación a las alturas permitidas con relación a la superficie del predio. La normatividad correspondiente se encuentra en la Tabla 3.8.

7. 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.

3.5 Zonificación primaria

La zonificación primaria es en la que se 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, las urbanizables y las no urbanizables por ser de conservación y preservación del medio ambiente urbano, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas.

- 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 productivas.

El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Municipio de Morelia, inexistente al momento de la aprobación del presente ordenamiento, será un instrumento que podrá definir, precisar y/o modificar las determinaciones de la reglamentación en materia de zonificación y usos del suelo de éste y los programas derivados de desarrollo urbano.

3.5.1 Áreas que integran y delimitan el centro de población

Áreas urbanizadas: Consiste 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 40,708.43 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 3.4).

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 hectáreas (ver Tabla 3.4).

Tabla 3.4. Superficies de la zonificación Primaria.

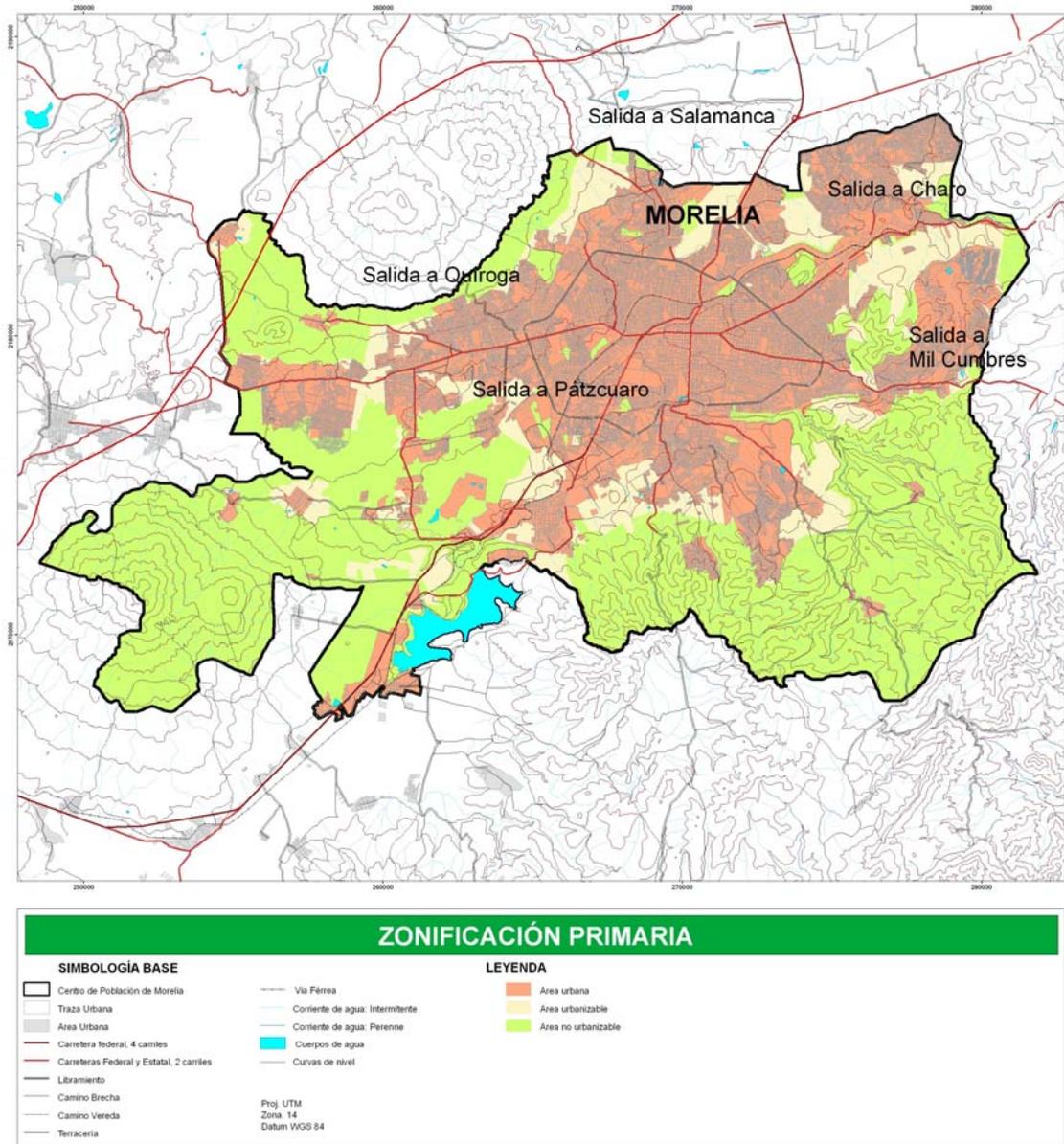
Zonificación Primaria		
Tipo	Superficie	
	ha	%
Urbano	20,120.8	49.4
Urbanizable	9,963.0	24.5
No Urbanizable	10,640.3	26.1
Area total en centro de poblacion	40,724.1	100.0

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 3.1).

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

Cabe señalar, que dentro de las áreas no urbanizables se están considerando dos polígonos que están sujetos a proyectos de áreas naturales protegidas que son el de la Mintzita y Jesús del Monte al suroeste y sureste respectivamente del centro de población de Morelia.

Figura 3.1. Zonificación primaria (áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables).



3.6 Estructura urbana

De acuerdo con el Artículo 248 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán, en el diseño de la política de crecimiento, se deberá identificar y diseñar la estructura urbana, por lo que el Programa de Desarrollo Urbano define la organización espacial prevista para el centro de

población, en una perspectiva de largo plazo, tomando en consideración las características, modo de operar y la jerarquía de los elementos que la conforman.

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.

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.
- De acuerdo con el CDUEMO, la estructura urbana estará 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, solamente aplican los siguientes elementos de la estructura urbana:

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 tiene uno por la zona de los desarrollos denominados Torreón Nuevo, otro más al oriente, entre el fracciónamiento Santa Fe y la colonia Unidad Satélite; al oriente esta uno por la zona de Tres Marias; al sur se tiene uno hacia Jesús del Monte, otro por Torrecillas y otro por las colonias unidas del sur; al poniente, primeramente en la Av. Madero Poniente al sur por Tres Puentes, otro por la Carretera salida a Quiroga por el lado norte antes de la colonia Guadalupe Victoria..

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.

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 consideraron cuatro zonas, la primera al norte del centro de población 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 carretera salida a Quiroga pasando la colonia Las Palmas.

Corredores: los corredores 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 a las alturas máximas permitidas.

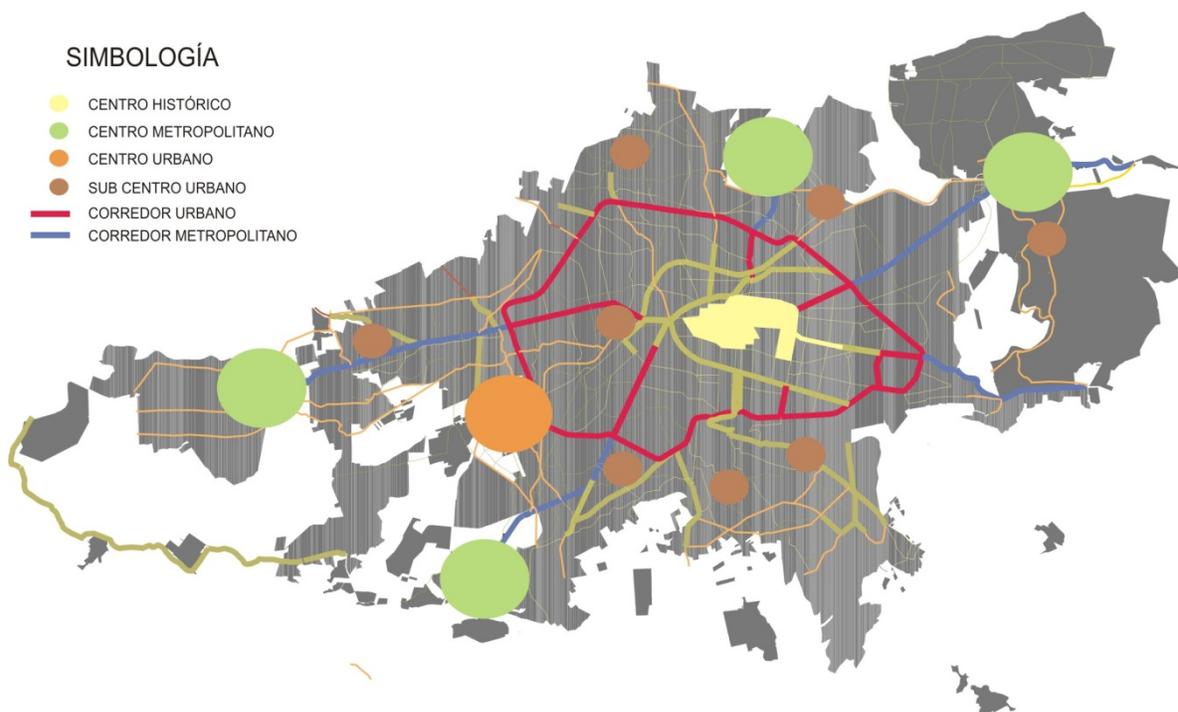
Corredores urbanos: estos corresponden con las vialidades primarias y secundarias establecidas en la estrategia vial. En estos, se permitirán mayores intensidades de uso de acuerdo con las normas de complementarias establecidas en relación a los niveles permitidos. En el caso de tramos localizados en zonas de protección, los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de un CUR de 0.20 para la zona de la Mintzita y un CUR de 0.15 para la zona sur (ver apartado 3.3 CUR Coeficiente de Urbanización) o en su caso 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.

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.

Centro Histórico (Zona de monumentos): es el área que generalmente se localiza al centro de la zona urbana del centro de población, que comprende varios 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 en 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.

Figura 3.2 Estructura urbana para la ciudad de Morelia.



3.7 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* (ver Tabla 3.5).

En la zonificación secundaria se establecen las zonas de uso predominantes de comercios servicios y equipamiento a nivel urbano (subcentros urbanos y centro urbano), se reconocen como 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, para este Programa se determinó 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 de 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. 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 Tabla 3.1 y Figura 3.3).

Figura 3.3 Zonificación secundaria.

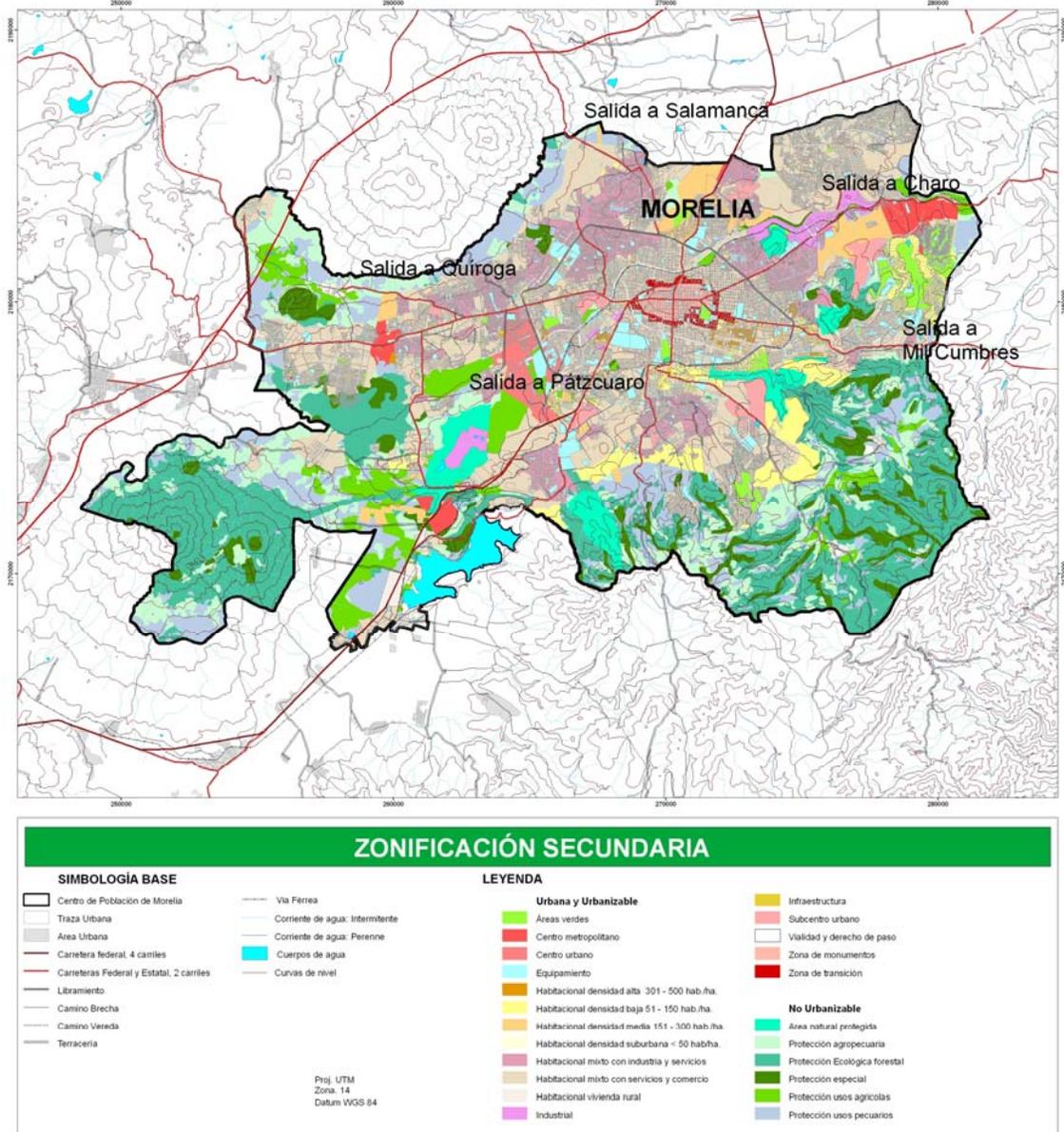


Tabla 3.5. Superficies de la zonificación secundaria.

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

3.7.1 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 ésta, se debe conformar para los fines estratégicos que requiere el presente Programa de Centro de Población, pues en ellas se establece la correspondiente Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo, agrupándose en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables.

3.7.1.1 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, éstas 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 12 viv/ha. En esta zona solamente se permitirá los desarrollos suburbanos tipo campestre y rústico tipo granja, con lotes de superficie mínima de 1,200 m², para el caso de subdivisiones solamente se podrán realizar cuando cada una de las fracciones a subdividir sea mayor o igual a una hectárea, con el propósito de evitar las subdivisiones o lotificaciones que propicien una urbanización irregular; para los casos en donde las fracciones resultantes sean igual o mayor de diez hectáreas se permitirá constituir servidumbres de paso, las cuales no tendrán una anchura o sección mayor de tres metros. Se podrá 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 mínima de 36 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 Compatibilidades 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 72 viv/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 Compatibilidades 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 120 viv/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 Compatibilidades 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 (SDUOP, Gobierno del Estado de Querétaro, 2008).

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 recomienda una densidad de población media de hasta 300 hab/ha. Los predios con frente a corredores urbanos dejarán un área jardineada al frente de dos metros. Los giros comerciales y de servicios tendrán una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía para estacionamiento (podrá integrarse a ésta el área verde).

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 recomienda una densidad media de hasta 300 hab/ha. Los predios con frente a corredor urbano dejarán un área jardinada al frente de 1.5 metros. Los giros comerciales, de servicios e industria pequeña, taller familiar o de bajo riesgo, tendrán una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía para estacionamiento podrá integrarse a ésta el área verde).

Zonas de comercio, servicios y equipamiento

Estas zonas se establecen como áreas que integran la estructura urbana, en donde se establecen 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 120 viv/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 Compatibilidades 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 120 viv/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 Compatibilidades 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 envoltura 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, solamente se permitirá el de vivienda unifamiliar y dúplex para una densidad media máxima permitida de 72 viv/ha, conforme a la Tabla de Compatibilidades 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 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 CU). Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En estos, 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.

Corredor Suburbano (Clave CSU). 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. Para el caso de desarrollos sub-urbanos de nueva creación solamente se permitirán los rústicos 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 70.00 m. A partir del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio.

En los tramos localizados en zonas de protección, los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de un CUR de 0.20 para la zona de la Mintzita y un CUR de 0.15 para la zona sur, o aplicará los señalados en el Plano E-02 (ver apartado 3.3 Estrategia Territorial

CUR Coeficiente de Urbanización) 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, conjuntos habitacionales y/o lotificaciones).

Corredor Metropolitano (CM). Son aquellos enlaces regionales en donde se establecerán funciones de equipamiento y servicios a nivel metropolitano y usos que por su modalidad e intensidad son incompatibles con el área urbana. Estos corredores corresponden con las cinco salidas a carreteras federales a partir de los cruces 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 170.00 m partiendo del alineamiento que la autoridad correspondiente otorgue hacia el interior del predio.

Los tramos localizados en zonas de protección los aprovechamientos permitidos estarán condicionados al cumplimiento de un CUR de 0.20 para la zona de la Mintzita y un CUR de 0.15 para la zona sur (ver apartado CUR Coeficiente de Urbanización de la estrategia territorial) 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).

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 acontecieron, 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. Por lo que, dentro del polígono de protección, todo aprovechamiento del uso del suelo, estará sujeto a las especificaciones de compatibilidad, compatibilidad condicionada e incompatibilidad que determine el mencionado Programa Parcial.

Zona de Transición (Clave ZT). Zona urbana que rodea a la Zona de Monumentos Históricos y que sirve para protección de ésta, 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. Por lo que, todo aprovechamiento del uso del suelo, estará sujeto a las especificaciones de compatibilidad, compatibilidad condicionada e incompatibilidad que determine para la Zona de Transición el mencionado Programa Parcial.

Industria

La zona de industria se refiere a la determinación de las áreas que integran al polígono correspondiente para las actividades industriales de la zona industria, cuáles serán sus aprovechamientos predominantes, así como en 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 y de Protección del Patrimonio Natural 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.

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 Compatibilidades (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 o en las resoluciones de modificaciones al uso del suelo del presente documento (Ver apartado 3.3).

La determinación de un CUR sobre una zona No Urbanizable, implica la posibilidad de urbanizar el porcentaje correspondiente, según las determinaciones del apartado 3.3.

3.7.1.2 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, 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 establecidos en la Tabla de Compatibilidades 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 los usos de comercio y servicio de baja intensidad de uso que den servicio a las zonas rurales vecinas. Podrá desarrollarse la hotelería y el equipamiento básico de forma condicionada, así como también la industria maderera de forma condicionada, las instalaciones especiales de telecomunicaciones y el aprovechamiento de los recursos naturales, conforme a Tabla de Compatibilidades (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 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 Compatibilidades de Uso del Suelo. 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). Área de la Loma de Santa María y Depresiones Aledañas u otras que se decreten a futuro, de localización estratégica desde el punto vista geohidrológico, debido a que está enclavado en el Río Chiquito, un área de vital importancia para la provisión de bienes y servicios ambientales a la ciudad de Morelia. Los aprovechamientos pretendidos se ajustarán a las condiciones que emanen del Programa de Restauración y Protección específico, mientras tanto se ajustaran a lo establecido en la Tabla de Compatibilidades del 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 éstas 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 de ser un área para la provisión de bienes y servicios ambientales a la ciudad de Morelia.

Protección 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 (dos 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; de forma condicionada el comercio, servicios y equipamiento de baja intensidad de uso, así como la industria (taller familiar y pequeña) conforme a la Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo (TCUS).

Protección 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 (dos 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 el comercio, servicios de baja

intensidad y equipamiento básico y distrital, así como la industria (taller familiar y pequeña) conforme a la Tabla de Compatibilidades del Uso del Suelo (TCUS).

Protección 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 (dos viviendas por ha) de tipo rural, sin infraestructura ni lotificación sino únicamente para el uso habitacional de las actividades pecuarias y también los almacenes y venta de granos, aprovechamientos pecuarios; de forma condicionada el comercio, servicios de baja intensidad y equipamiento básico y distrital, así como la industria (taller familiar y pequeña) conforme a la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

Proyecto de ANP. Proyecto de Área Natural Protegida (Proyecto de ANP): Zona que por sus características y valor ambiental, se establece como sujeta de estudio para promover un decreto de Área Natural Protegida (ANP) u otro instrumento, según la Ley Ambiental y de Protección al Patrimonio Natural del Estado de Michoacán de Ocampo, en la que se aplicarán las normatividades que en su momento se establezcan; mientras tanto, queda restringido su aprovechamiento como se establece en la Tabla de Compatibilidades de uso del suelo y se promoverá que no se urbanice en futuras modificaciones al presente ordenamiento, a menos que se propicien condiciones de desarrollo que permitan un crecimiento sustentable, como la instrumentación de un Coeficiente de Urbanización del Suelo bajo (CUR).

3.7.2 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.

- Habitacional: densidad suburbana, baja, media y alta.
- Hotelería: en pequeña y gran escala.
- Comercio y servicios: Baja, media y alta densidad.
- Equipamiento: básico, distrital, urbano y metropolitano.
- Industria: talleres familiares, pequeña, mediana y de riesgo.
- Instalaciones especiales.
- Aprovechamiento de los recursos naturales.
- Aprovechamiento agropecuario

Usos específicos: los usos específicos son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico. Estos se desglosan más detalladamente en el listado adjunto. Para fines prácticos aparecen en la tabla de compatibilidad los usos genéricos y solamente los usos específicos que presentan diferencias en intensidad o modalidad con respecto al uso genérico del que se derivan y que requieren de condicionantes especiales descritas en la Tabla de Compatibilidades de Uso del Suelo (TCUS).

Habitacional. Es la función predominante de la ciudad 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, la cual se clasifica en los siguientes rubros conforme a las características de agrupamiento:

- 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, así mismo aquella vivienda unifamiliar de características rurales en predios suburbanos, en donde todavía se realiza la dualidad de las actividades agrícolas con la de habitación..
- Vivienda unifamiliar.- Es la vivienda predominante en las zonas urbanas y rurales, se asienta sobre un lote y 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.
- Vivienda dúplex.- Desarrollos a base de construcción de módulos compuestos por dos unidades de vivienda en cada lote, una en la planta baja y otra en la planta alta, 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 Tabla de Compatibilidades y la densidad máxima de población permitida. En este tipo de desarrollos se genera el régimen de propiedad en condominio.
- Vivienda plurifamiliar.- Es generalmente el grupo de lotes y/o viviendas planificado y dispuesto en forma integral, diseñada en forma horizontal, vertical o mixto, 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 Tabla de Compatibilidades 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 cuartos 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, etc. Ofrecen además dependiendo de la categoría, servicios e instalaciones complementarias como son restaurante, bar, alberca, gimnasio, salones de eventos, entre otros.

- Cuartos de renta.- Son inmuebles que no entran en la categoría de servicios turísticos de hotel o motel, sino de menor rango, ya que ofrecen servicio de alojamiento temporal, que se caracteriza por la renta de cuartos principalmente a estudiantes con sanitarios y baños generalmente de uso común, puede o no tener servicios de comida, su uso es compatible en áreas habitacionales y habitacional mixto, así como en corredores urbanos siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa.
- 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 en áreas habitacionales, zonas y corredores mixtos, y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa.
- Posadas.- Son instalaciones que ofrecen preferentemente el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un reducido número de cuartos en condiciones optimas 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 en áreas habitacionales, zonas y corredores mixtos, y en lagunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa.
- Hoteles y moteles hasta 40 cuartos.- Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un reducido número de cuartos con los servicios básicos, pueden o no tener restaurante, pueden tener el servicio más directo al alojar el vehículo a un lado o debajo del cuarto de alojamiento, este tipo de servicios se da a lo largo de carreteras, vialidades y corredores, por lo que su uso es compatible en áreas habitacionales de uso mixto, zonas y corredores mixtos, y en algunas zonas de

protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa.

- Hoteles y moteles de más de 40 cuartos.- Son instalaciones que ofrecen el servicio de alojamiento, se caracterizan por tener un número considerable de cuartos en donde su límite será la capacidad que el predio ofrezca conforme a su superficie, los cuartos estarán en condiciones optimas 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 localizan en las zonas de los centros urbanos y periferias de las ciudades, por lo que su uso es compatible en áreas habitacionales de uso mixto, zonas y corredores mixtos, y en algunas zonas de protección, siempre y cuando sean posibles y permitidos conforme a la normatividad del Programa.

Comercio y servicio de intensidad baja. Serán los usos específicos que no rebasen una intensidad de uso del suelo mayor de 240 m² de edificación, independientemente del tamaño del predio.

- Comprende los usos específicos de este nivel a todos aquellos establecimientos de compra venta de productos y servicios como son: lavado de vehículos, restaurantes, expendio de venta de abarrotes y alimentos, farmacias, panaderías, tortillerías, pastelerías, refaccionarias, tapicerías y reparación de muebles, venta de artículos perecederos y no perecederos, venta de vinos, licores y cerveza, video clubs, agencias de viaje, cafés, fondas, cocinas económicas, clubes sociales y salones de fiesta, laboratorios médicos y dentales, lavado de vehículos, estacionamientos, lavanderías, tintorerías, taller de reparación de artículos del hogar, servicios de limpieza y mantenimiento, oficinas, servicios profesionales, estéticas, servicios de internet, centros de culto, además de todos aquellos análogos que no aparecen en esta relación y que por sus características de funcionamiento y operación sean semejantes a los anteriormente mencionados

Comercio y servicio de intensidad media. Serán los usos específicos que no rebasen una intensidad de uso del suelo mayor de 1,600 m² de edificación, independientemente del tamaño del predio.

- Comprende los usos específicos de este nivel a todos aquellos establecimientos de compra venta de productos y servicios como son: lavado de vehículos, tiendas de especialidades, restaurantes, expendio de venta de abarrotes y alimentos, tiendas de conveniencia, tiendas de autoservicio, venta de vinos, licores y cerveza, farmacias, panaderías, tortillerías, pastelerías, refaccionarias, tapicerías y reparación de muebles, venta de artículos perecederos y no perecederos, video clubs, tiendas departamentales e institucionales, venta de ropa, calzado, artículos domésticos, muebles, libros, clubes sociales y salones de fiesta, discotecas, renta y venta de vehículos, venta de llantas y maquinaria, maderería, estaciones de radio y televisión con auditorio, estéticas y clínicas de belleza, estudios y servicios de fotografía, instalaciones deportivas, juegos electrónicos y billares, servicios bancarios y financieros, oficinas y servicios profesionales, servicios de internet, corporativos, talleres de oficio, mecánicos y de hojalatería, tlapalerías, lugares de encierro, estacionamientos y mantenimiento vehicular, velatorios y agencias funerales, centros de culto, además de todos aquellos análogos que no aparecen en esta relación y que por sus características de funcionamiento y operación sean semejantes a los anteriormente mencionados.

Comercio y servicio de intensidad alta. Serán los usos específicos que rebasen una intensidad de uso del suelo mayor de 1,600 m² de edificación, independientemente del tamaño del predio.

- Comprende los usos específicos de este nivel a todos aquellos establecimientos de compra venta de productos y servicios, como son: bazares y tianguis fijos y temporales, así como los mercados, comercio, estacionamientos y verificentros, lavado de vehículos, venta de materiales para la construcción, centros botaneros, tiendas de especialidades, de autoservicio y centros comerciales, restaurantes, expendio de venta de abarrotes y alimentos, farmacias, panaderías, tortillerías, pastelerías, refaccionarias, tapicerías y reparación de muebles, venta de artículos perecederos y no perecederos, video clubs, tiendas departamentales e institucionales, venta de ropa, calzado, artículos domésticos, muebles, libros, clubes sociales, salones de fiesta y discotecas, renta y venta de vehículos, venta de llantas y maquinaria, estaciones de radio y televisión con auditorio, estéticas y clínicas de belleza, estudios y servicios de fotografía, instalaciones deportivas, juegos electrónicos y billares, servicios bancarios y financieros, talleres mecánicos y de hojalatería, tlapalerías, lugares de encierro y mantenimiento vehicular, velatorios y agencias funerarias, centro de culto, además de todos aquellos análogos que no aparecen en esta relación y que por sus

características de funcionamiento y operación sean semejantes a los anteriormente mencionados.

Equipamiento básico hasta 2,400 m². Establecimientos en donde se ofrecen los servicios básicos para el desarrollo humano en las áreas habitacionales y zonas mixtas, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- Educación: Jardín de niños, centro de desarrollo infantil y escuela primaria.
- Cultura: Biblioteca, casa de la cultura, centro social popular y museo local.
- Salud: Centro de salud urbano y unidad de medicina familiar.
- Asistencia social: Centro de asistencia de desarrollo infantil, guardería y centro de desarrollo comunitario.
- Comercio: Plaza de usos múltiples y mercado público.
- Comunicaciones: Agencia de correos, oficina telefónica o radiofónica y unidad remota de líneas.
- Recreación: Plaza cívica, juegos infantiles y jardín vecinal.
- Deporte: Salón deportivo y módulo deportivo.

Equipamiento distrital. Establecimientos en donde se ofrecen los servicios distritales para el desarrollo humano en las áreas habitacionales mixtas y zonas de usos mixtos, corredor urbano y en algunas zonas de protección, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- Educación: Centro de atención preventiva de educación preescolar, escuela primaria, centro de capacitación para el trabajo, secundaria general, secundaria técnica, preparatoria general y bachillerato.
- Cultura: Biblioteca pública, museo de arte y auditorio.
- Salud: Centro de salud con hospitalización, hospital general, unidad de medicina familiar, puesto de socorro, centro de urgencias y hospital de tercer nivel.
- Asistencia social: Centro de rehabilitación, guarderías, estancia de bienestar y desarrollo infantil.
- Comercio: Plaza de usos múltiples, mercado público y Centro comercial.

- Comunicaciones: Administración de correos, administración telegráfica, oficina comercial y agencia de correos.
- Recreación: Parque de barrio y salas de cine.
- Deporte: Salón deportivo, gimnasio deportivo, alberca deportiva y módulo deportivo.
- Administración pública: Oficinas de gobierno municipal y estatal.
- Servicios urbanos: Comandancia de policía.

Equipamiento urbano. Establecimientos en donde se ofrecen los servicios de nivel urbano para el desarrollo humano en las áreas habitacionales mixtas y zonas de usos mixtos, corredor urbano, corredor suburbano y corredor metropolitano, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- Educación: Centro de atención preventiva de educación preescolar, escuela primaria, centro de capacitación para el trabajo, secundaria general, secundaria técnica, preparatoria general y bachillerato, universidad pedagógica, centros de estudios de posgrado e investigación y escuela especial para atípicos.
- Cultura: Biblioteca pública central, museo de arte y auditorio, escuela integral de artes, centro social popular, museo de sitio.
- Salud: Centro de salud con hospitalización, hospital general, unidad de medicina familiar, hospital de especialidades, módulo resolutivo, puesto de socorro, centro de urgencias y hospital de tercer nivel.
- Asistencia social: Centro de rehabilitación, guarderías, estancia de bienestar y desarrollo infantil, casa cuna, casa hogar para menores y casa hogar para ancianos.
- Comercio: Mercado público y centro comercial.
- Comunicaciones: Administración de correos, administración telegráfica y agencia de correos, centro de servicios integrados y oficina comercial.
- Transporte: Central de autobuses de pasajeros.
- Recreación: Parque urbano, de barrio, salas de cine y espectáculos deportivos.
- Deporte: Centro deportivo, gimnasio deportivo, alberca deportiva y salón deportivo.
- Administración pública: Oficinas de gobierno municipal, estatal y federal.

- Servicios urbanos: Central de bomberos y comandancia de policía

Equipamiento metropolitano. Establecimientos en donde se ofrecen los servicios de nivel metropolitano para el desarrollo humano en las zonas de usos mixtos, corredor urbano, corredor suburbano y corredor metropolitano, podrán establecerse los equipamientos de los siguientes subsistemas aplicables establecidos en el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL:

- Educación: Escuela especial para atípicos, centro de capacitación para el trabajo, instituto tecnológico, universidad pedagógica, universidad estatal y centros de estudios de posgrado e investigación.
- Cultura: Teatro, museo regional, auditorio, biblioteca pública regional y casa de la cultura.
- Salud: Clínica de medicina familiar, Clínica hospital, Hospital General y Hospital Regional.
- Asistencia social: Casa cuna, casa hogar para menores, casa hogar para ancianos, Velatorio, centro de rehabilitación y centro de integración juvenil.
- Comercio: Mercado público y centro comercial.
- Abasto: Unidad de abasto mayorista, bodegas y almacenes.
- Comunicaciones: Oficina comercial, central digital y centro de servicios integrados.
- Transporte: Central de autobuses de pasajeros, central de servicios de carga
- Recreación: Área de ferias y exposiciones y espectáculos deportivos, parque urbano y de barrio.
- Deporte: Alberca deportiva, gimnasio deportivo, Ciudad deportiva, unidad deportiva y centro deportivo.
- Administración pública: Oficinas de gobierno municipal, estatal y federal.
- Servicios urbanos: Central de bomberos y comandancia de policía.

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.- Comprenden las actividades artesanales y establecimientos menores. Estarán situadas en zonas (HMI) mixtas industrial / habitacional / servicios y equipamiento establecidas en el ordenamiento urbano. Pueden estar situadas en zonas habitacionales y de servicios, siempre y cuando se asegure la tranquilidad, seguridad y salud de los habitantes de la zona, en particular de los lotes contiguos.
 - No desarrollarán maniobras de carga y descarga en calles en banquetas.
 - No deberán exceder un nivel de ruido máximo de 60 decibeles.
 - El área de trabajo la constituye un cuarto perteneciente a una casa habitación, en el cual laboran uno o varios miembros de la familia;
 - La superficie el área de trabajo no debe exceder de 100 m² y el número de trabajadores de cinco;
 - 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 HMI (habitacional mixto con industria y servicios). 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 cuaderación, de herrería artística, joyería y juguetes hasta 500 m².
- Industrias de bajo riesgo.- Toda industria deberá dar frente a una vialidad considerada por el Ayuntamiento como apta para el tráfico pesado, cuando menos a una vialidad primaria, o del tráfico de carga que supone su operación. Estos aprovechamientos deberán de ubicarse en zonas industriales, y en áreas específicas determinadas por el Programa. En este tipo de industria de bajo riesgo 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:
 - 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.
- 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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.

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 corredores suburbanos y metropolitano.

- Los usos específicos de las instalaciones especiales comprenderán la instalación de, cementerios, crematorios, depósito de materiales inflamables o explosivos, depósito al aire libre de materiales, metales, vehículos, maquinaria, deshuesadero,

encierro de autotransporte público, helipuertos, reclusorios preventivos y reformatorios, refacciones y accesorios para la industria, talleres de reparación de maquinaria, terminal de carga.

Aprovechamiento de los recursos naturales. Son los aprovechamientos del suelo que se pueden desarrollar siempre y cuando prevalezca la conservación de las características del sitio, o su utilización con principios de sustentabilidad, por lo que su establecimiento requiere de normatividad especial (Dictamen de Protección al Ambiente), por el posible impacto al medio ambiente. Por lo que en su mayoría serán de compatibilidad condicionada.

- Los usos específicos del aprovechamiento de los recursos naturales, comprenderán la instalación de aprovechamiento forestal, recreativo y deportivo, ecoturismo y viveros y plantas de ornato.

Aprovechamiento agropecuario.- Son las actividades económicas perfiladas al aprovechamiento agrícola, de la explotación del suelo para la agricultura de riego, agricultura de temporal y de usos pecuarios. Las cuales solamente serán compatibles en las zonas de protección especial, agropecuarias y usos agrícolas.

Para los casos de usos del suelo que no aparecen en la TCUS ni en la relación de las diversas modalidades de aprovechamiento de los usos del suelo comercial, servicios, equipamiento, instalaciones e infraestructura, anteriormente señalados, serán resueltas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, mediante los estudios que considere necesarios para su resolución.

Usos y aprovechamientos especiales.- Estos usos específicos y zonas que no aparecen en la TCUS son por que requieren de una atención especial, como a continuación se describen:

Las zonas de (EQ) Equipamiento (EQ/AV) Equipamiento y Área verde, (INF) Infraestructura, son zonas que podrán continuar funcionando como tales, sin embargo, para cualquier ampliación y/o modificación sobre estos, será necesario que la autoridad municipal (SDUMA) realice los análisis correspondientes en cuanto a la intensidad y ocupación permitida para los aprovechamientos pretendidos, para lo cual, podrá a su vez solicitar a los interesados presentar los estudios que considere necesarios para la resolución del caso.

De igual manera, aplicará para resolver los casos de instalaciones de paraderos de transporte público y casetas telefónicas.

3.7.3 Compatibilidad e incompatibilidad del uso del suelo

La regulación del uso del suelo es una función de la autoridad municipal que tiene como propósito ejercer las atribuciones que la legislación le otorga a partir de la formulación de la zonificación y tabla de compatibilidades del uso del suelo. Por lo que, cuando existan proyectos de aprovechamiento de predios o inmuebles urbanos que por su magnitud puedan producir un impacto de significación en el funcionamiento urbano, es necesario que previo a su aprobación se realice una evaluación técnica. Esta es 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 importante al prevenir efectos e impactos indeseables de carácter ambiental y urbano, 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.

Funciones permitidas.- Son aquellas que indistintamente pueden desarrollarse en las áreas o predios.

Funciones de compatibilidad condicionada.- Son aquellas que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en el Programa de Desarrollo Urbano, reglamentos y Sistema Normativo de Equipamiento.

Funciones prohibidas.- Son aquellas que no pueden desarrollarse en áreas o predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas.

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

Programa de Desarrollo Urbano. Aquellas establecidas en cualquier apartado y de cualquier tipo del presente instrumento

Condicionantes territoriales. Aquellas que se derivan de la localización 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.

El PDUCPM 2010 provee la siguiente información en los siguientes apartados, misma que deberá incluirse en la expedición de la licencia de uso del suelo para cada predio de estudio:

- Vulnerabilidad y riesgos, según el apartado 1.7.6 y el plano correspondiente.
- Tipos de vegetación y usos del suelo, según el apartado 1.6.3 y el plano correspondiente.

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 Inspección y Vigilancia o la equivalente que designe el H. Ayuntamiento de Morelia para tal efecto.

3.7.3.1 Tabla de compatibilidad de usos del suelo

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

En la tabla de compatibilidad se establecen las siguientes disposiciones:

- La compatibilidad, incompatibilidad y condicionamiento de los usos urbanos con respecto de las zonas de usos predominantes;
- La vialidad mínima requerida para ciertos usos, esta norma se establece como medida adicional para evitar la instalación de usos de alto impacto vial en zonas densas y en vialidades locales;

- Los usos que requieren un estudio específico para su instalación independientemente de su compatibilidad con las zonas de usos predominantes. Estos estudios pueden ser: Impacto urbano, impacto ambiental, impacto vial y análisis de riesgos. Las características de cada uno de estos estudios aparecen en las normas para el ordenamiento urbano;
- Los usos que deberán resolver las maniobras de carga y descarga en el interior del predio;
- Las condicionantes específicas para cada uso genérico y específico.

Tabla 3.6. Tabla de compatibilidades de uso del suelo

Usos y destinos	Zonas de usos predominantes	Habitacional						Comercio-Servicios-Equipamiento						Industrial	Zonas de Protección								Condicionantes																						
								Zonas			Corredor urbano																																		
		Densidad Suburbana <50 hab/ha	Densidad Baja 51 - 150 hab/ha	Densidad Media 151 - 300 hab/ha	Densidad Alta 301 - 500 hab/ha	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con industria y servicios	SU	CU	CM	CU	CSU	COM		I	PE	PEF	ANP	ZRPA	PUE	PAP	PUA	PUP	Vialidad mínima requerida para los usos señalados (m)	Estudio de impacto urbano	Estudio de impacto ambiental	Análisis de riesgos	Análisis de impacto vial																	
Genéricos	Específicos																				HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	SU	CU	CM	CU	CSU	COM	I	PE	PEF	ANP	ZRPA	PUE	PAP	PUA	PUP				
Habitacional (Des. Urb.)	Vivienda suburbana	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	X	X	○	○	○	X	○	○	○											Solamente a desarrollos suburbanos o una vivienda por ha.													
	Vivienda unifamiliar	○	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	◆	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X						Aplica a los desarrollos urbanos compatibles y condicionados, el análisis de riesgo aplica a los predios inmersos en zonas de vulnerabilidad y riesgo.														
	Vivienda duplex	X	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	◆	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																			
	Vivienda plurifamiliar horizontal	X	○	◆	◆	◆	◆	○	X	◆	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																			
	Vivienda plurifamiliar vertical	X	○	◆	◆	◆	◆	○	X	◆	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X	X																			
Hotelería	Hotelería	X	X	X	X	○	○	○	○	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12																							
	Hoteles y moteles hasta 40 cuartos	X	X	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	○	X	X	X	X	X	12		X							En zonas de protección, estudio de impacto ambiental														
	Hoteles y moteles de más de 40 cuartos	X	X	X	X	○	○	○	○	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X				X																		
Comercio y Servicios	Intensidad baja hasta 240 m ²	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	X	X	○	○	○	12																								
	Bares, cantinas	X	X	X	X	X	○	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	12																							
	Intensidad media hasta 1,600 m ²	X	X	○	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	15																							
	Bares, cantinas, y discotecas	X	X	X	X	X	○	○	○	○	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15																							
	Centros nocturnos y est. de sexoservicios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	○	○	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15																							
	Intensidad alta más de 1,600 m ²	X	X	X	X	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	X	X	X	X	X	X	X	18																								
Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso del PDUCPM 2009. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes.		◆	PERMITIDO.- Son aquellos que pueden desarrollarse indistintamente en áreas o predios, posibles y permitidos, sujetos a las condicionantes de la presente Tabla y Reglamento de Construcción correspondiente.																																										
		○	CONDICIONADO.- Son aquellos que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en el presente Programa, al Sistema Normativo de Equipamiento y demás normas y reglamentos de observancia.																																										
		X	PROHIBIDO.- Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas.																																										

Usos y destinos	Zonas de usos predominantes	Habitacional										Comercio-Servicios-Equipamiento			Industrial	Zonas de Protección								Condicionantes					
		Densidad						Zonas				Corredor urbano				Industrial	Zonas de Protección								Vitalidad mínima requerida para los usos señalados (m)	Estudios			
		<50 hab/ha	51 - 150 hab/ha	151 - 300 hab/ha	301 - 500 hab/ha	Habitacional con comercio y servicios	Habitacional con industria y servicios	Subcentro urbano	Centro urbano	Centro metropolitano	Corredor urbano	Corredor suburbano	Corredor metropolitano	Protección especial			Protección ecológica forestal	Área Natural Protegida	Restauración y protección ambiental	Parque Urbano Ecológico	Protección agropecuaria	Protección Usos Agrícolas	Protección Usos pecuarios	Estudio de impacto urbano		Estudio de impacto ambiental	Análisis de riesgos	Análisis de impacto vial	
Genéricos	Específicos	HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	SU	CU	CM	CU	CSU	COM	I	PE	PEF	ANP	ZRPA	PUE	PAP	PUA	PUP							
Equipamiento	Equipamiento Básico hasta 2,400 m ²	○	×	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	◆	×	×	×	×	○	×	×	×	○	○	○	12						
	Equipamiento Distrital hasta 5,000 m ²	×	×	×	×	○	○	◆	◆	×	◆	○	×	○	×	×	×	×	×	○	○	○	12						
	Telesecundaria	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◆	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	12				Preferentemente para servicio de zonas rurales		
	Equipamiento Urbano hasta de 7,500 m ²	×	×	×	×	○	○	◆	◆	◆	◆	○	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15	X					
	Centro de bachillerato técnico agropecuario	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15	X					
	Basurero o relleno sanitario	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	15	X					
	Cementerio	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	15						
	Puentes peatonales	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×				X			
	Paraderos de autotransporte urbano	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×				X			
	Equipamiento Metropolitano más 7,500 m ²	×	×	×	×	×	×	○	◆	◆	○	○	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	18						
Industria	Industria	×	×	×	×	○	◆	○	○	○	○	○	○	◆	○	○	×	×	×	×	×	×		X	X	X	X		
	Taller familiar	×	×	×	×	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	×	○	×	×	×	○	○	○	12						
	Industria pequeña	×	○	○	○	○	◆	◆	○	○	○	○	○	○	×	○	×	×	×	○	○	○	12	X		X			
	Industria mediana de bajo riesgo	×	×	×	×	×	◆	◆	○	○	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15	X	X	X			
	Industria de riesgo	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	×	×	×	×	×	×	×	×	15	X	X	X			
	Bodegas y almacenes	×	×	×	×	×	○	○	○	○	◆	○	◆	◆	×	×	×	×	×	◆	◆	◆	15			X	X		
	Venta de granos, semillas y forrajes	×	×	×	×	×	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	×	×	×	×	×	×	◆	◆	◆	15				Preferentemente para servicio de zonas rurales		
	Materiales de construcción	×	×	×	○	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	◆	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15			X			
Compraventa de material para reciclar	×	◆	◆	◆	◆	◆	◆	○	○	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	15	X	X	X				

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso del PDUCEM 2009. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes.

◆ **PERMITIDO**.- Son aquellos que pueden desarrollarse indistintamente en áreas o predios, posibles y permitidos, sujetos a las condicionantes de la presente Tabla y Reglamento de Construcción correspondiente.

○ **CONDICIONADO**.- Son aquellos que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en el presente Programa, al Sistema Normativo de Equipamiento y demás normas y reglamentos de observancia.

×

PROHIBIDO.- Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas.

Usos y destinos	Zonas de usos predominantes	Habitacional														Comercio-Servicios-Equipamiento						Industrial	Zonas de Protección										Condicionantes			
		Densidad Suburbana <50 hab/ha		Densidad Baja 51 - 150 hab/ha		Densidad Media 151 - 300 hab/ha		Densidad Alta 301 - 500 hab/ha		Habitacional con comercio y servicios		Habitacional con industria y servicios		Zonas		Corredor urbano		Industrial	Zonas de Protección										Estudios							
		HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	SU	CU	CM	CU	CSU	COM	I	PE	PEF	ANP		ZRP	PAUE	PAP		PUA	PUP	Vialidad mínima requerida para los usos señalados (m)	Estudio de impacto urbano	Estudio de impacto ambiental	Análisis de riesgos	Análisis de impacto vial							
Genéricos	Específicos	HSU	HB	HM	HA	HMS	HMI	SU	CU	CM	CU	CSU	COM	I	PE	PEF	ANP	ZRP	PAUE	PAP	PUA	PUP														
Instalaciones especiales	Instalaciones Especiales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X	X										
	Helipuertos	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X				Solo en las zonas donde no se afecte la tranquilidad de los habitantes y cumplan con								
	Deshuesadero	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X											
	Crematorios	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X											
	Depósito de materiales inflamables o explosivos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X	X										
	Depósitos múltiples: materiales, vehículos, maquinaria	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X											
	Refacciones y accesorios para la industria	X	X	X	X	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	◆	0	X	X	X	X	X	X	X	X	12	X												
	Taller automotriz	X	X	X	X	0	◆	◆	0	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	12	X												
	Talleres de reparación de maquinaria	X	X	X	X	0	◆	◆	◆	◆	◆	0	◆	0	X	X	X	X	X	X	X	X	12	X	X											
	Miniestación de servicio	X	X	X	X	0	0	0	0	0	◆	◆	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	12	X	X	X	X									
	Estación de servicio de carreteras	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X	X	X									
	Estación de servicio Urbano	X	X	X	X	X	X	0	X	0	◆	X	◆	0	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X	X	X									
	Estación de bombeo y carcamo	X	0	0	0	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X														
	Planta potabilizadora, tratamiento de aguas residuales	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	X	0	0	0														
	Tranferencia de basura o desechos solidos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X														
	Depósitos al aire libre de materiales o metales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	◆	X	X	X	X	X	X	X	X	X	15	X	X	X										
	Antenas y mástiles de telecomunicaciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆	◆		X	X	X										
	Bancos de material	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X	X			X			No se deberá alterar la estrategia de preservación en áreas de protección								
Aprovechamiento de recursos naturales	Aprovechamiento de los Recursos Naturales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	0	X	X	X	0	0	0		X												
	Aprovechamiento forestal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	X	X	X	X	X	X		X				Sujeto a un programa de aprovechamiento sustentable								
	Aserraderos	0	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	0	X	X	X	X	X	12														
	Ecoturismo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	X	X	X	X		X				Solo actividades turísticas de bajo impacto en las áreas de protección								
	Aprovechamiento recreativo deportivo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	X	X	X	X		X				Solo actividades deportivas de bajo impacto en el área								
	Parques para remolques, campismo y cabañas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	0	X	X	X														
	Viveros y plantas de ornato	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	◆	◆	X	X	X	◆	◆	X						No utilizar más del 10% de la superficie con pavimentos								
Aprovechamientos agropecuarios	Aprovechamientos agropecuarios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	0	0	0														
	Agrícola de temporal	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	X	X	X	X	◆	◆	X														
	Agrícola de riego	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	0	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	X	X	◆														

Nota: La compatibilidad de los usos genéricos se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento extenso del PDUCPM 2009. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes.

◆ **PERMITIDO.**- Son aquellos que pueden desarrollarse indistintamente en áreas o predios, posibles y permitidos, sujetos a las condicionantes de la presente Tabla y Reglamento de Construcción correspondiente.

0 **CONDICIONADO.**- Son aquellos que pueden desarrollarse en predios urbanos, a condición de satisfacer determinados requerimientos establecidos en el presente Programa, al Sistema Normativo de Equipamiento y demás normas y reglamentos de observancia.

X **PROHIBIDO.**- Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o predios, sino que preferentemente se ubicarán en áreas urbanas específicas.

3.8 Estructura vial

Conforme al Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, 2009-2030, se 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, 2009).

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 esta 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 beneficien a las mayorías, para tal efecto la estrategia vial se compone de un sistema metropolitano, un sistema urbano y un sistema sub-urbano (ver Figura 3.4).

a).- Sistema metropolitano

Vialidad regional: 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. Así como 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.

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.

b).- Sistema urbano

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

Las vialidades primarias 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, sí 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 Líneal: Éstas 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, su sección vial es de hasta 100 m. por lo que permite un camellón de 70 m, propicia para el desarrollo de un parque lineal, estas especificaciones aplicaran a las zonas en proyecto. Se considera estratégico que éstas secciones viales sirvan para alojar un sistema de parques lineales, con fines deportivos, recreativos y de áreas verdes, principalmente.

Vialidades 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 colectoras y locales:

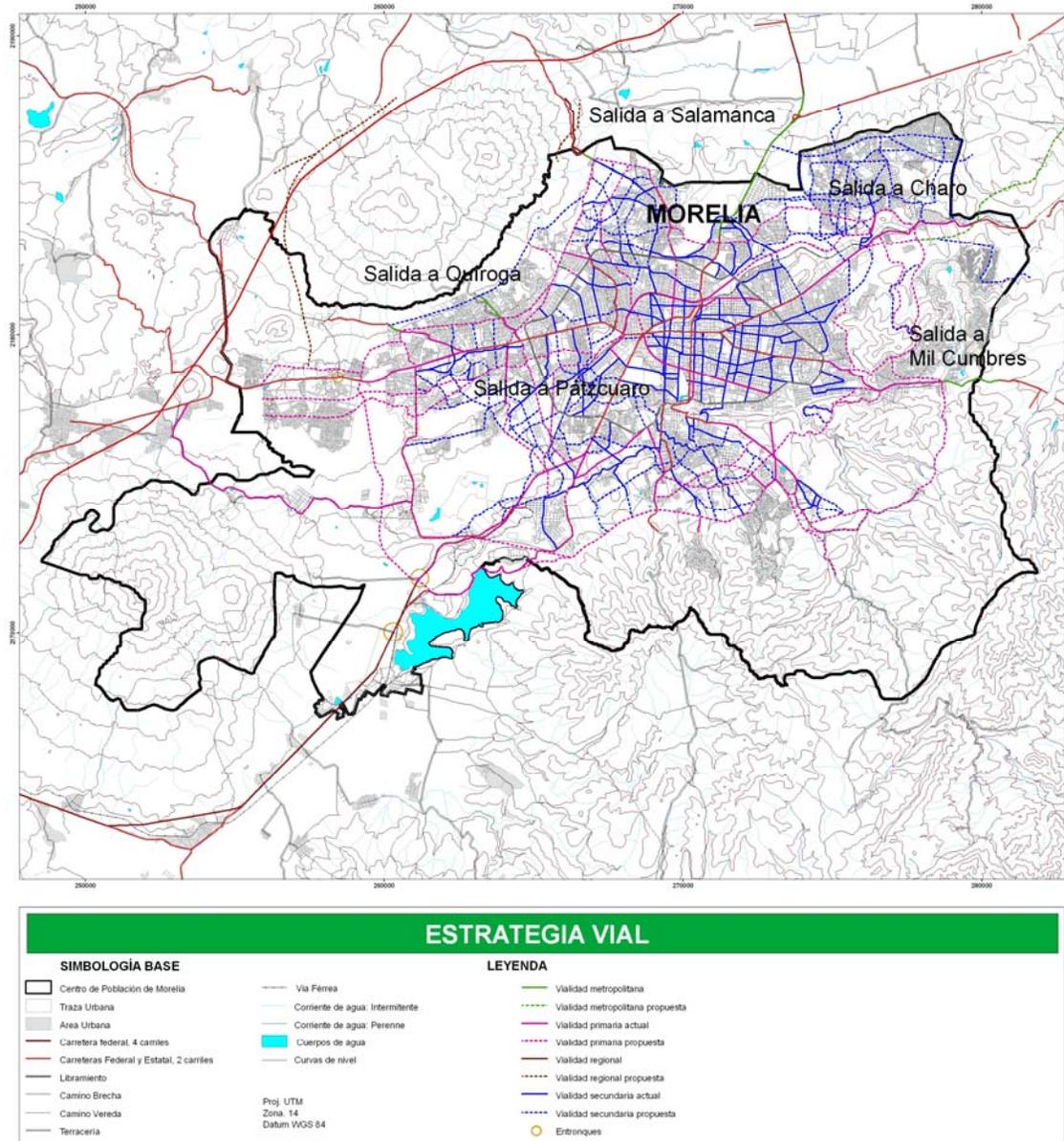
Vialidades Colectoras: son aquellas que comunican los barrios y desarrollos con las vialidades primarias.

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

c).- Sistema Sub-Urbano

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 mts a partir del eje de la vialidad y a ambos lados de esta, afectación que absorberán los predios que den frente a esta.

Figura 3.4. Estrategia vial para la ciudad de Morelia.



Fuente: PDUCPM 2004.

3.8.1 Normatividad en materia de vialidades

En la Tabla 3.7 se determinan las normas básicas para el diseño de vialidades según la función y jerarquía establecida en la estructura vial, la cual queda establecida por los tres sistemas antes mencionados, metropolitano, urbano y sub-urbano, sobre los cuales se organiza la estructura vial,

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, arrollo vial y camellones en su caso; carriles por sentido, que se refiere a el número de carriles por sentido 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 m. adicional para alojar una vialidad lateral que permita el acceso a los nuevos desarrollos urbanos.

Tabla 3.7. Criterios de diseño para las vialidades futuras

Sistema	Metropolitano	Urbano			Sub-urbano
	Vialidad regional	Vías primarias	Vialidad Ducto de PEMEX	Vialidad secundaria	Enlace sub-urbano
Organización de la estructura vial	Vialidad regional	Vías primarias	Vialidad Ducto de PEMEX	Vialidad secundaria	Enlace sub-urbano
Sección vial (m) (1)	40	30	100	20	20
Carriles por sentido	2 a 4	2 a 3	2 a 4	1 a 2	1 a 2
Ancho de carriles (m)	3.50 - 3.65	3.30 - 3.65	3	3	3.30-3.66
Ancho de carriles de estacionamiento (m)	NA	2.5	3	2.5	2.5
Restricciones de alineamiento(m) (2)	10	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 m. para alojar una vialidad lateral que permita el adecuado acceso y salida de vehículos a los desarrollos urbanos futuros

NA: No aplica

Fuente: Especificaciones del Código de Desarrollo Urbano; Bazant, J. 2006. Manual de Diseño Urbano; Corral y Becker, C. 2008. Lineamientos de Diseño Urbano.

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 la estructura vial, en sus trazos, alineamientos, geometrías y secciones; como 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 es 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 siguientes de entronques carreteros o intersecciones como se señalan en la Tabla 3.8.

Tabla 3.8. 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 desaceleración y aceleración, medida longitudinalmente sobre el desarrollo de la vialidad regional, a partir del eje de la intersección vial

X X Situación en donde coinciden dos tipos de vialidades similares

NA No aplica

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

3.9 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; 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; normas sobre acciones urbanas relevantes y normatividad urbana complementaria.

3.9.1 Densidades habitacionales de los usos de suelo 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 una población ocupa, proporcionada en unidades de superficie determinadas, para áreas urbanas y asentamientos humanos, la densidad de población se expresa generalmente en número de habitantes por hectárea (Corral y Bécker, 2008).

Otra densidad importante que se utiliza en la planeación y desarrollo urbano es la de la densidad de vivienda, la cual se refiere al número de unidades de vivienda con respecto a la superficie del terreno. Sin embargo, resulta de mayor utilidad la relación del número de habitantes por vivienda, para de esa forma determinar cuántas viviendas se contienen por unidad de superficie.

De acuerdo con el análisis realizado de las densidades actuales, se identificaron en la mancha urbana actual, cuatro niveles de densidades: alta, media, baja y suburbana, por lo que para los nuevos desarrollos que se pretendan realizar dentro del ámbito de aplicación del PDUCPM, se ajustarán a las densidades establecidas en el Código de Desarrollo Urbano que a continuación se señalan, con el correspondiente número de viviendas de acuerdo a los datos del índice de hacinamiento por vivienda determinado por el INEGI:

Densidad alta: la densidad alta determinada (500 hab/ha, 120 viv/ha) se tomará como parámetro general para las áreas vacantes dentro de la mancha urbana actual.

Densidad media: la densidad media determinada (300 hab/ha, 72 viv/ha), se mantendrá en el resto de las zonas urbanas y su incremento estará sujeto a las determinaciones que se señalen en los programas parciales que se deriven del presente programa.

Densidad baja: la densidad baja determinada (150 hab/ha, 36 viv/ha), se aplica como una estrategia para evitar la excesiva concentración de población en ciertas zonas de la ciudad. 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 12 viv/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.

3.9.1.1 Cálculo para determinar las viviendas permitidas:

Una demanda detectada es la de tener un mejor aprovechamiento de los predios vacantes dentro de la mancha urbana actual, sobre los cuales se aplica una estricta norma de densidad máxima permitida, lo que limitaba un mejor aprovechamiento de estos predios; por lo que, se determina que con la finalidad de promover la inversión y la utilización de los predios baldíos, se plantea la

siguiente estrategia para permitir un incremento en la densidad permitida que de cómo resultado el número de viviendas máximas permitidas.

Total de viviendas = (Densidad permitida x superficie del predio)/41400

Nota: 41400 es el valor obtenido por la multiplicación del índice de hacinamiento (4.14 hab/viv) por 10000.

Densidad permitida:	Suburbana	50 hab/ha	12 viviendas/ha
	Baja	150 hab/ha	36 viviendas/ha
	Media	300 hab/ha	72 viviendas/ha
	Alta	500 hab/ha	120 viviendas/ha

Ejemplo: para un predio de 200 m² con densidad alta.

$(500 \times 200)/41400 = 2.41$ viviendas permitidas. Las fracciones resultantes de la operación se contarán como vivienda adicional, es decir para este caso se permitirán 3 viviendas.

3.9.2 Alturas máximas permitidas

El Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia, establece en su Título Segundo las Normas de Desarrollo Urbano, en su Capítulo Primero del Contexto Urbano, Sección Segunda de la Imagen Urbana, Artículo 15 de La Adecuación de Nuevas Edificaciones, Fracción VIII de la Altura Máxima de las Edificaciones, específicamente la que se refiere a que ningún edificio podrá estar a mayor altura que 1.75 veces su distancia al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle (H. Ayuntamiento de Morelia, 1994). Ante esta situación que limita la posibilidad de una densificación habitacional y de las intensidades de edificación, se establece como parte de la estrategia del presente Programa, el permitir edificaciones de mayor altura, con la intención de crecer de manera vertical y aprovechar más la infraestructura existente, siempre y cuando la dimensión y capacidad del predio lo permita, así como el 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 3.9, la cual soporta su estructura con base en la superficie de los predios, la sección vial mínima, las restricciones que tendrán las edificaciones y el coeficiente de ocupación del suelo establecido, todo ello se varía

conforme aumenta la superficie del predio con relación a la sección vial, obteniendo el número de niveles permitidos, así como las restricciones frontales, laterales y posteriores.

Tabla 3.9. Alturas máximas permitidas en relación a la superficie del predio y a la sección vial.

Superficie del predio (m ²)	Sección vial mínima (1)					Restricciones (m)			cos
	Hasta 8	Hasta 10	Hasta 15	Hasta 20	más de 30	Frente	Lateral	Posterior	
	Niveles permitidos								
96	3	3	3	3	3	NA	NA	NA	0.8
Hasta 200	3	3	3	3	4	NA	NA	NA	0.8
Hasta 500	3	4	5	5	7	5	NA	4	0.75
Hasta 700	4	4	7	7	7	5	NA	4	0.75
Hasta 1000	4	5	9	9	9	5	3	5	0.75
Hasta 1500	4	5	10	11	11	5	4	5	0.7
Hasta 2000	4	5	11	13	13	8	5	6	0.65
Mas de 3000	4	5	13	15	Libre	10	5	6	0.5

Nota

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

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.

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; para los casos de predios en esquina o que colindan con más de una vialidad, 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.

Lo anteriormente señalado no contraviene lo dispuesto en el Reglamento de Construcción y de los Servicios Municipales de Morelia, sino que queda establecido como una nueva normatividad en materia de alturas permitidas, situación que se menciona en el Reglamento citado, al señalar que en su caso, regirán las alturas señaladas en el Plan de desarrollo urbano (H. Ayuntamiento de Morelia, 1994). En ese sentido, esta normatividad, deberá ser considerada como soporte para las actualizaciones a los reglamentos en materia de construcción y desarrollo urbano.

3.9.3 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, acequías, 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

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.

3.9.4 Normatividad en materia de acciones urbanas relevantes

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, para su adecuada integración a la Ciudad. Es el caso de los 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 10 unidades), así como las obras públicas, transporte y equipamientos urbanos de trascendencia en la morfología urbana del centro de población..

Estudio de impacto urbano.- Consiste en la descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones que cause 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, 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).

El estudio de impacto urbano estará relacionado con la importancia de las obras y acciones urbanas proyectadas y su funcionamiento, que incidan significativamente sobre la Ciudad o determinada zona y debiendo contemplar en lo correspondiente los aspectos que se muestran en la Tabla 3.11.

Tabla 3.11. 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 (Ecología). 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.

Nota: Estos alcances para el Estudio de Impacto Urbano constituyen una referencia general para la elaboración de los mismos; sin embargo, las características y problemática de cada proyecto en particular determinará los alcances definitivos de los Estudios correspondientes

Estudio de impacto ambiental.- Las alteraciones al medio ambiente, en todo o en algunas de sus partes, por la intervención del hombre puede generar impactos reversibles o irreversibles, benéfico o adverso, por tal motivo, deberá ser requerido por la reglamentación en materia de ecología, deberán tomar en cuenta las disposiciones en materia de desarrollo urbano y la normatividad de este Programa de Desarrollo Urbano.

Análisis de riesgo.- Consiste en la descripción sistemática, evaluación y medición de la probabilidad de que se produzca un daño, originado por un fenómeno perturbador que altere o afecte el medio ambiente natural o el ambiente urbano (SEDESOL, 2000). Por lo que será necesario se presente este análisis cuando exista, además instalaciones peligrosas de riesgo como Gasolineras y gaseras, almacén de productos explosivos o químicos tóxicos, entre otros.

Análisis de impacto vial.- Debido a la limitada movilidad urbana de la ciudad de Morelia, ante cualquier obra que se pretende generar y que repercute en el funcionamiento de la estructura vial, será necesario la realización del análisis de impacto vial, que consiste en el estudio de las vialidades que influyen directa e indirectamente con el predio motivo de la obra, los medios de transporte, el estudio del flujo vehicular en las horas pico durante el día, así como los viajes que se derivarán del proyecto pretendido. De igual manera se propondrán las medidas de mitigación del posible impacto vial que generarían.

Como resultado de los estudio anteriores, se obtendrán las condicionantes para mitigar los impactos que correspondan, que se traducen en obras complementarias que deben considerar los proyectos ejecutivos para su aprobación en la prestación de servicios urbanísticos por la autoridad municipal respectiva.

3.9.5 Normas complementarias para el ordenamiento 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.

3.9.6 Normas de aplicación general

Con excepción de los usos habitacionales en desarrollos autorizados, el resto de las actividades y usos deberán solicitar y obtener una licencia de uso del suelo, y presentar 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 SDUMA, dictaminará cuales usos requieren de manifestación de impacto ambiental, de riesgo, vial o de impacto urbano.

En la tabla de compatibilidad 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 debidamente evaluado y aprobado por la autoridad competente, 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

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.

4 Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial

El Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, como instrumento técnico, jurídico y administrativo en materia de ordenamiento urbano, establece las acciones públicas y privadas, que inciden directamente en el desarrollo urbano con el objeto de lograr su máximo aprovechamiento.

Es tarea primordial de la administración municipal gestionar la aportación y la consolidación de recursos con los gobiernos estatal y federal. También se deberá promover, apoyar y fomentar la inversión privada en proyectos que impulsen el desarrollo urbano y el beneficio social, como en el caso de la aportación de los beneficiarios directos de las mismas.

La programación del gasto público, se realizará dentro de los lineamientos indicados en el programa, a fin de no desviar sus objetivos y fortalecerlo, con base en los ordenamientos establecidos.

Los presupuestos definitivos para cada una de las acciones se deberán elaborar al momento de realizar los expedientes técnicos respectivos para cada uno de los proyectos. La determinación de los costos de algunas de las acciones o proyectos, están fuera de la competencia del Programa y corresponden a otros niveles de planeación y a otros sectores.

Criterios de concertación

La coordinación y concertación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia, representa una de las partes más críticas del proceso de planeación urbana y significa establecer los mecanismos operativos que permitan la aceptación del rol que le corresponde a cada sector de la población en su conjunto, para llevar a cabo el contenido del programa. Esto comprende a todos los sectores de la comunidad: el público, el privado y el social en su conceptualización integral.

4.1 Lineamientos generales

Para ese propósito, la autoridad municipal formulará acuerdos y convenios para la coordinación y concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para: a) la aplicación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia y b) la

formulación y operación de los planes y programas que de él se deriven.

Para ello, se deberán cumplir las siguientes acciones:

- El establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros y de participación público-privada para la realización de las obras, acciones y servicios contenidos en los Programas mencionados.
- El otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios, para inducir el desarrollo urbano de la ciudad de Morelia.
- La imposición de sobretasas impositivas a predios baldíos y subutilizados con fines especulativos, al interior del área urbana.
- La canalización de inversiones públicas para la conformación de reservas territoriales, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.
- El rescate, protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y cultural de Morelia.
- La simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones en el desarrollo urbano de la ciudad de Morelia.
- El fortalecimiento técnico de las instancias dedicadas a la administración municipal del desarrollo urbano.
- La modernización y actualización de los sistemas catastral y registral de la propiedad inmobiliaria de Morelia.
- La adecuación y actualización de las disposiciones jurídicas locales, en materia de desarrollo urbano.
- El impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano. Ejemplo: Promoción de cursos de capacitación en las áreas operativas del Ayuntamiento, y los usuarios en desarrollo urbano.
- La aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización.

4.2 Acuerdos de coordinación

De acuerdo a la determinación de las dependencias y entidades del sector público participantes en la corresponsabilidad sectorial, se buscará incorporar progresivamente las propuestas de obras, acciones y servicios, que deban llevarse a cabo con la participación de los gobiernos federal y estatal, a través de los instrumentos programáticos ya existentes, tales como: El Convenio Único de Desarrollo, los Programas y Convenios de Desarrollo Social, Programa de Ordenación del

Territorio, el Programa Hábitat (Red Ciudad 2025 y Red Zonas Metropolitanas 2025), Programa de Suelo-Territorial y demás que se establezcan por las autoridades federal y estatal.

Para todas aquellas acciones que no encajen en los instrumentos programáticos vigentes, se formularán y propondrán convenios y acuerdos de coordinación con los otros niveles de gobierno, procurando que exista una amplia mezcla de recursos y propiciando la participación ciudadana, tanto en el financiamiento como en la ejecución de las obras.

4.3 Acuerdos de concertación

Se establecerán acuerdos de concertación específicos con las organizaciones gremiales, colegios y asociaciones de profesionistas, instituciones de investigación y docencia, así como con los organismos no gubernamentales, para que sus integrantes colaboren activamente en todas las actividades derivadas del Programa del Centro de Población de Morelia.

La concertación con los usuarios o usufructuarios de los derechos de posesión en áreas de asentamientos irregulares o zonas deterioradas, para la implementación de programas de regularización y mejoramiento urbano, se dará sobre la base del consenso y coparticipación en la definición de las acciones y su financiamiento. Se procurará minimizar la aportación de recursos de los grupos de menores ingresos, mediante la tramitación de créditos accesibles, propiciando la participación de mano de obra y mediante sistemas de autoconstrucción y urbanización progresiva.

En el ámbito urbano actual del municipio, se hace cada vez más necesaria la participación de los sectores social y privado, en materia de desarrollo urbano haciendo a ésta más amplia y definida. Lo anterior implica establecer mecanismos de actuación o gestión que ayuden a articular las acciones gubernamentales y concertar e inducir con dichos sectores la ejecución de acciones, obras y servicios señalados en el Programa de Centro de Población, y al mismo tiempo simplificar trámites y generar los recursos necesarios.

De esta manera mediante acciones de promoción, gestión, convenios y bases institucionales adecuadas, podrán alcanzarse mediante la concurrencia de autoridades, coordinación entre instituciones y la participación de la sociedad los objetivos planteados para el desarrollo urbano del Centro de Población de Morelia.

Tabla 4.1. Nivel programático y de corresponsabilidad sectorial.

Componente	Líneas de acción	Programas y Proyectos	Unidad	Cant.	Horizonte de actuación		Corresponsabilidad sectorial determinante																				Sistema de actuación	Fuente de financiamiento											
							Sector Público										Sector Privado	Sector Social																					
							Gobierno Federal					Gobierno Estatal y municipal																											
							Comisión Federal de Electricidad (CFE)	Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL)	Secretaría de la Reforma Agraria (SRA)	Sec. de Comunicaciones y Transportes (SCT)	Procuraduría Agraria	CORETT	INAH	Comisión Nacional del Agua (CNA)	Desarrollo Económico (SEDESOL)	Desarrollo urbano estatal (SUMA)	Instituto de vivienda (IVEM)	Ayuntamiento de Morelia	Organismo operador de agua (OOAPAS)	Instituto Municipal de Vivienda (IMUVI)	Sec. de Des. Urb. y Medio Ambiente (SDUMA)	Instituto Mpal. de Desarrollo Urbano (IMDUM)	Transito Municipal	FIPE	Secretaría de Obras Publicas	Tesorería Municipal			Secretaría de Desarrollo Social	Instituto de la Juventud Moreliana	Secretaría de Fomento Económico	Comunicación Social	COPLADEMUN	DIF	Secretaría de Turismo	Desarrolladores Inmobiliarios	Industriales	Cámaras y organizaciones empresariales	Propietarios del suelo
PLANEACION	ESTUDIOS Y PROGRAMAS	Elaborar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.	Prog.	1				X																												X	X	X	Mpal
		Formular los Programas Parciales de Desarrollo Urbano	Prog.	8						X																										X	X	X	Mpal
		Actualizar el Programa Parcial del Centro Histórico.	Prog.	1								X																							X	X	X	Mpal	
		Desarrollar los instrumentos para la operación urbana	Estudio	1							X																								X			Mpal	
		Elaborar el Programa Sectorial de Vivienda.	Prog.	1												X																		X	X	X	Est		
		Elaborar el estudio de verificación de límites municipales.	Estudio	1							X				X																			X			Mpal		
		Promover y participar en el programa metropolitano de desarrollo urbano	Prog.	1												X	X																	X	X	X	Est, Fed		
SUELO	TENENCIA DE LA TIERRA	Participar con las dependencias federales y estatales, en la regularización de las colonias irregulares	Prog.	1							X																						X		X	Est, Fed			
		Formular estudios y diagnósticos para ubicar posibles reservas para el desarrollo urbano de Morelia, promoviendo que sean destinadas para ese fin.	Estudio	1											X	X																	X	X	X	Mpal			
	OFERTA DEL SUELO URBANO	Constitución de reservas territoriales patrimoniales.	Ha	350							X				X																			X			Mpal		
		Instrumentar el Programa de ocupación de lotes baldíos.	Prog.	1								X																						X	X		Mpal		
		Promover la adquisición de suelo urbano por los organismos de vivienda.	Prog.	1							X	X																						X			Mpal		
		Promover la adquisición de suelo urbano por las empresas privadas.	Prog.	1							X	X				X																		X	X		Mpal		
		Promover la integración del suelo social al Desarrollo Urbano (Prog.-piso)	Prog.	1							X																							X	X	X	Est, Mpal		
Impulso a la construcción de un nuevo parque industrial	Prog.	1												X		X															X	X		Est, Mpal					

5 Nivel instrumental

Instrumento es todo aquella herramienta, medio de acción físico o intelectual necesario y adecuado para dar cumplimiento a un programa o alcanzar determinado objetivo. En el terreno del desarrollo urbano, los instrumentos son los medios de los que se sirven los agentes gubernamentales para ejercer las acciones de planeación y ejecución en el campo de los asentamientos humanos.

Cualquier política, plan, programa o proyecto de desarrollo urbano no puede ser concebido sin un conjunto de instrumentos que le den factibilidad técnica, jurídica y legitimidad política. Por tal motivo, el presente Programa pone a disposición de las autoridades del Municipio de Morelia, un conjunto de instrumentos de los que pueden tomar mano para llevar a cabo la estrategia global, y la cartera de proyectos estratégicos. Los instrumentos se clasifican en: jurídicos, técnicos, administrativos y económico-financieros (ver Tabla 5.1).

Cada uno de los instrumentos que se describen más adelante, no responden a una lógica aislada de aplicación, sino que se trata de herramientas que se interrelacionan y cuyo diseño y operación tendrá efectos directos en los demás instrumentos. Asimismo, debe decirse que todos los instrumentos planteados en este apartado, contienen componentes tanto regulatorios, como financieros y de fomento. Implican además, contar con instituciones que gestionen y administren su aplicación, por lo que no pueden pensarse aisladamente sin que quede claro que para aplicarlos, es necesaria una estrategia global para su aplicación.

Los instrumentos se basan en los siguientes principios:

- En lo referente a su aprobación por el H. Cabildo, para que adquieran validez jurídica.
- Como herramientas para que se cumpla con la función reguladora del uso del suelo.
- Proporcionar herramientas a los organismos que se responsabilizarán de su gestión, operación y de coordinar las acciones que establece.
- Que el Programa se convierta en un medio real de participación de los sectores público, privado y social en forma convenida y concertada, para la ejecución de las acciones y en relación con su evaluación y actualización periódica.

Tabla 5.1 Instrumentos para el desarrollo urbano.

Técnicos	Jurídicos	Administrativos	Económico - financieros
Tabla de compatibilidad de usos del suelo	Propuesta de ley de participación ciudadana	Fortalecimiento de la capacidad municipal	Financiamiento para los programas de desarrollo urbano
Normas complementarias para el ordenamiento urbano	Referendum	Desregulación y simplificación administrativa	Sociedades controladoras y Fondos de inversión
Asesoramiento profesional	Consulta vecinal	Sistema de fideicomisos	Banca de desarrollo
Diagnósticos en asentamientos urbanos	Colaboración vecinal	Coordinación para la metropolización	Impuesto sobre adquisición de inmuebles
Monitoreo de mercado	Denuncia popular	Comisión ejecutiva de coordinación para las aglomeraciones urbanas	Impuesto por contribuciones de mejoras
Ejecución y asociación forzosa	Representación vecinal	Acreditación de derechos adquiridos	Contribuciones especiales de impacto urbano y ambiental
Reintegración parcelaria	Modificaciones a la legislación vigente	Coordinación interna municipal	Aprovechamientos
Proyectos Habitat		Convenios de reordenamiento	Comercialización
Planes maestros		Dirección de reordenamiento	Coordinación interinstitucional
Aprovechamiento de baldíos			Obtención de recursos
Estudio técnico justificativo			Promoción con inversionistas
Derecho de preferencia		Visión metropolitana	Convenios de facilidades administrativas
Sistema de información geográfica		Sistema de fideicomisos	Convenio con el Instituto municipal de vivienda
Integración y habilitación del suelo		Entidad coordinadora de proyectos estratégicos	Pago a la conservación forestal y al mantenimiento de tierras en actividades primarias
Compra de tierra		Proyectos estratégicos	
Desincorporación ejidal			
Expropiación			
Asociaciones entre propietarios e inversionistas			
Gestión urbana inmobiliaria			
Inducción discal para el aprovechamiento del suelo			
Banco de suelo			
Estudios de impacto ambiental			
Incremento de la densidad de ocupación del suelo			

A continuación se mencionan y describen los diferentes instrumentos que pueden ser utilizados en la gestión del desarrollo urbano, y deben revisarse y aprobarse posteriormente a la aprobación del presente instrumento:

5.1 Instrumentos técnicos

Tabla de compatibilidad de usos del suelo: es el instrumento administrativo-jurídico que, junto con la carta urbana, establece la compatibilidad de usos del suelo y destinos para un centro de población. Su utilización debe ser integrada con una serie de normas complementarias.

Normas técnicas complementarias para el ordenamiento urbano: constituyen un instrumento complementario al ordenamiento urbano propuesto y están referidas en el capítulo de estrategia.

Asesoramiento profesional: el asesoramiento profesional es un mecanismo que tiene la finalidad de incluir de forma sistemática y formal las opiniones de los grupos de profesionales y para este caso del ámbito académico. Este tipo de instrumento tiene mayor relevancia en virtud de que la gestión y planeación implica un trabajo político de construcción de consensos y de negociación de intereses contradictorios que requiere de una legitimidad.

Diagnósticos en asentamientos irregulares

Diagnóstico urbano: consiste en el estudio de los aspectos urbanos de cada asentamiento irregular, incluyendo la conformación de la traza urbana, la cantidad y tamaño de lotes, ancho de las calles y banquetas en función de cada proyecto, la compatibilidad con las especificaciones mínimas en cuanto a donaciones y áreas verdes de conformidad con el CDUEMO.

Diagnóstico social: incluye la caracterización de los agentes potencialmente involucrados en el desarrollo urbano de cada ciudad, incluyendo los agentes económicos, gubernamentales y sociales. Este elemento de diagnóstico marcará de forma importante el escenario de actuación en la forma y en el tiempo.

Monitoreo de mercado: incluye la investigación de oferta y demanda de lotes, los elementos especulativos presentes (prestanombres, etc.); así como de los documentos a través de los cuales se materializaron las operaciones de compra venta de la totalidad de los lotes de fraccionamientos irregulares. Con ello, será posible en parte determinar las necesidades reales, no especulativas, de cada lote en función de la vivienda y la ocupación de un terreno con o sin servicios.

Ejecución y asociación forzosa: consiste en los procedimientos mediante los cuales se ofertaría a los propietarios no anuentes a los proyectos derivados del Programa Parcial una opción de

compra, la cual de no ser aceptada daría pie a la expropiación por causa de utilidad pública. En complemento, se establecerían los criterios para valorar la tierra, los mecanismos y procedimientos para determinar los montos de las indemnizaciones y sus formas de pago, así como los recursos de defensa de los afectados.

Reintegración parcelaria: la ejecución de este instrumento persigue tres objetivos: la fusión o integración de predios en un área definida, para su nueva división en función de un aprovechamiento más efectivo; su habilitación con infraestructura y equipamiento; la adjudicación de los predios resultantes o de los productos de su venta a los propietarios involucrados, una vez deducidas las áreas necesarias para la infraestructura y equipamiento y cubiertos los costos de su habilitación.

Proyecto Hábitat: es el instrumento para dotar de la continuidad a los Programas de Reordenamiento y Consolidación en las posteriores administraciones municipales. El proyecto Hábitat agrupa a todos los actores del sector público, privado, académico y organizaciones sociales.

Planes maestros: su finalidad es regular y prever el crecimiento y desarrollo urbano de un área específica, correlacionada con los proyectos estratégicos propuestos. En ellos se propondrán esquemas de incorporación de obras de infraestructura de cabeza e introducción de servicios, que permitan la planeación de proyectos conjuntamente y previniendo la adición de nuevos proyectos en diferentes horizontes de planeación en las zonas establecidas.

Aprovechamiento de baldíos: Se deben establecer las áreas de actuación susceptibles a densificar, en particular zonas homogéneas con una ocupación mayor al 70%. El objetivo de este instrumento presenta dos vertientes:

- Disminuir la especulación en la ocupación de predios baldíos.
- El aprovechamiento temprano de estos predios, como parte de la consolidación de la estructura urbana.

Además de lo anterior, aquellos predios baldíos con proyectos para usos distintos al habitacional y con una superficie de construcción mayor a 1,000 m² estarán sujetos a un estudio técnico justificativo en virtud de la importancia de las obras y acciones urbanas proyectadas.

Estudio técnico justificativo: consiste en el análisis de las variables necesarias para valorar el impacto a nivel de zona de los cambios de intensidad de uso.

Derecho de preferencia: en congruencia con lo que establece la Ley Agraria donde señala que los gobiernos de los estados y los ayuntamientos tienen derecho de preferencia, cuando los ejidatarios enajenen sus tierras, previa adquisición del dominio pleno, para satisfacer las necesidades de suelo de la población de más bajos recursos.

Sistema de información geográfica: además de la obtención de propuestas de acciones prioritarias, las posibilidades de análisis se extienden a diversos requerimientos por parte de las instancias gubernamentales sectoriales; las cuales tendrán a su disposición también las distintas densidades habitacionales e intensidades de ocupación del suelo. Esta base de datos brinda mayor precisión, manejo flexible y adaptable inclusive como insumo para Programas Operativos Anuales.

Integración y habilitación del suelo: construir la infraestructura que le dará soporte, impone la necesidad de asociarse con ejidatarios y en general a propietarios, inversionistas, desarrolladores y gobierno para constituirlos como “desarrolladores primarios” que integren la propiedad requerida, la doten de obras de cabeza e infraestructura primaria y la vendan a “desarrolladores secundarios”, promotores inmobiliarios o grupos organizados, recuperando así las inversiones realizadas con sus correspondientes utilidades.

Compra de tierra: es la aportación de las tierras a sociedades mercantiles, como parte de la inversión de los desarrollos, la asociación y los fideicomisos. Se deben concertar las reservas, de tal forma que la infraestructura se construya bajo acuerdo y convenio entre los propietarios, de tal forma que exista obligatoriedad de aportar recursos en algún momento del tiempo, dada la plusvalía obtenida en los predios.

Desincorporación ejidal: se deberá llevar a cabo una política de desincorporación dirigida y programada, con el objetivo de establecer la compatibilidad necesaria con los proyectos requeridos para cada ciudad.

Expropiación: Establecida en la Ley de Expropiación Federal, este puede ser un instrumento útil para incorporar suelo al desarrollo urbano por causa de utilidad pública. Es deseable, sin embargo, considerar una expropiación concertada para evitar amparos en términos del valor de indemnización, forma de la indemnización y acciones relativas a la ordenación del territorio y desarrollo urbano (espacios de donación, trazo de vialidades, etc.).

Asociaciones entre propietarios e inversionistas: Será necesario explorar nuevas alternativas en materia de reservas territoriales para incorporar suelo apto al desarrollo urbano, modificando el

concepto de reserva territorial tradicional cuya adquisición se hace básicamente mediante la compra-venta con el titular de una extensión, o bien mediante la expropiación por causas de utilidad pública. Así, se plantea trascender estos instrumentos tradicionales y pasar a la ejecución de la planeación a través de asociaciones entre propietarios e inversionistas, con la intervención indirecta del gobierno a través de polígonos de actuación concertada y asociación forzosa, e instrumentos como la reparcelación.

Gestión urbana inmobiliaria: las prácticas y actividades desarrolladas por los agentes sociales relacionadas con la integración de suelo como parte de la reserva territorial, incluyendo estudios y proyectos.

Asimismo, y como componente adicional al suelo, y dentro del marco del reordenamiento se encuentra la dotación de servicios y de obras de infraestructura de cabeza; de esta forma el otorgamiento de facilidades administrativas será un rubro a implementar en función de la calidad y aporte de los proyectos.

Inducción fiscal para el aprovechamiento del suelo: Una tarea fundamental de los gobiernos municipales debe ser la vigilancia permanente de los valores en los predios baldíos y en las áreas prioritarias de expansión urbana para evitar subvaluaciones y la consecuente baja tributación predial y de servicios, que beneficia injustamente a propietarios y premia la especulación. La instrumentación y generalización de tasas especiales o sobretasas del impuesto predial a dichos predios servidos o necesarios para el crecimiento urbano, puede servir para inducir a sus propietarios o poseedores a una utilización provechosa de los mismos, ya sea mediante su edificación o la puesta en venta en el mercado inmobiliario. Asimismo, puede servir para revertir o compensar en favor de los gobiernos locales los ingresos provocados por la especulación.

Banco de suelo: El banco de suelo es la materialización de la tierra adquirida, con licencias de urbanización, infraestructura y servicios. Esta tierra se destinará a vivienda en sus diferentes segmentos de acuerdo con la demanda de mercado, o estará disponible como suelo urbano para equipamiento, comercio, y usos requeridos.

Estudios de impacto ambiental: de esta forma, la manifestación de impacto ambiental deberá seguir siendo un instrumento útil, primordialmente por la identificación de impactos y la generación e implementación de medidas de mitigación, tanto para proyectos de nueva creación, como para obras o actividades ejecutadas.

Incremento de la densidad de ocupación del suelo:

5.2 Sistema de transferencia de potencialidad

El sistema de transferencia de potencialidad de uso de suelo es un instrumento de fomento del desarrollo urbano y funciona como una estrategia compensatoria de la intensidad del uso; de tal manera que el potencial no utilizado en un predio o zona de la ciudad, se compensa y es aprovechado por el incremento del uso en otros predios con capacidad para absorberlo satisfactoriamente.

El potencial de desarrollo urbano se define como la capacidad que las áreas o predios urbanos poseen, de acuerdo con los programas de desarrollo urbano, para sustentar cierta densidad de viviendas, unidades básicas de equipamiento, o determinada superficie de construcción.

El Programa de Desarrollo Urbano determina las áreas susceptibles de aplicación de la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de conformidad con la normatividad correspondiente.

Áreas emisoras y áreas receptoras

Para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, las áreas de conservación patrimonial y el suelo de conservación son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el fin de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, salvo en aquellos casos donde los programas parciales contengan disposiciones particulares.

Las áreas emisoras de potencialidad son por naturaleza:

- La zona de monumentos y zona de transición del Centro Histórico.
- Las áreas naturales protegidas y los Espacios Públicos.
- Las áreas de protección especial (zonas en donde se restringe el uso urbano por motivos de sustentabilidad ambiental o por la presencia de riesgos).
- Las áreas o predios que por alguna otra circunstancia no se hayan desarrollado al máximo nivel del aprovechamiento permitido, ni se prevea que lo realicen al futuro; en cuyo caso deberán estar considerados dentro de las zonas emisoras determinadas por los programas de desarrollo urbano.
- Los predios generadores pueden ser de propiedad pública, social o privada.

Para poder transferir potencialidad, los predios deberán estar ubicados dentro de las zonas clasificadas como emisoras de potencialidad.

La Transferencia de potencial de desarrollo puede realizarse entre particulares, en cuyo caso el propietario de un predio que no puede ejercer el potencial de Construcción que la abundancia de servicios zonales le permite, cede sus derechos (a título oneroso o gratuito) al propietario de otro predio, que puede absorber una densidad de construcción mayor a la que originalmente le autoriza la normativa urbanística. Estas transacciones deberán ser autorizadas por el Municipio, y estarán sujetas a la normatividad que se establecerá al respecto.

En los casos de predios de propiedad privada, las transferencias solo se podrán realizar sobre predios que estén ubicados dentro de las zonas clasificadas como áreas receptoras de derechos de desarrollo. Los propietarios de predios particulares podrán someter a la consideración de la autoridad municipal, casos específicos para autorización de transferencia de potencial, que cumplan con las disposiciones que se determinen al respecto.

Los predios receptores podrán incrementar la intensidad de aprovechamiento de acuerdo con los derechos adquiridos y de conformidad con los máximos establecidos en los programas parciales. El incremento en la intensidad de uso no podrá ser mayor a la densidad máxima establecida por el Código de Desarrollo Urbano y deberá cumplir con el resto de las normas aplicables en la zona.

Corresponde al programa determinar el potencial de desarrollo urbano transferible que permita cumplir con los objetivos de mejoramiento, rescate y protección de dichas áreas, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Modalidades en la aplicación de la transferencia

Las operaciones de transferencia de potencial de desarrollo urbano podrán consistir en autorizaciones a los predios receptores para:

- El incremento de superficies de construcción superiores a las autorizadas por el Reglamento de Construcción
- El incremento de niveles de edificación, sujetándose siempre a los usos del suelo permitidos por el Programa.
- El incremento de la densidad habitacional determinada para el predio, por el Programa de Desarrollo Urbano.

- El incremento de las unidades básicas de servicio, o del nivel de servicio, establecidos por el Programa
- El aprovechamiento de las áreas libres que se requieren para la realización de un proyecto determinado y que excedan lo permitido en el predio receptor por la normativa que señala el Programa.
- El potencial transferible de derechos de desarrollo consistirá en el diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo y el potencial de derechos de desarrollo.

Determinación de los derechos por la transferencia de potencial

De acuerdo con el Artículo 171 del CDUMO, quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, deberán donar al Ayuntamiento un 10% de dicha potencialidad.

De conformidad con el mismo ordenamiento, los recursos percibidos por este concepto se destinarán a promover el desarrollo urbano del Centro de Población; para lo cual se establecerá un Fideicomiso cuyo objetivo específico será la administración de los recursos obtenidos.

El cálculo del monto de la donación se hará con base en el valor del metro cuadrado del terreno, que exceda la superficie construida autorizable para el predio en cuestión, según se ilustra a continuación:

- Superficie excedente = superficie propuesta – superficie construible autorizada (CUS)
- Superficie virtual requerida = superficie excedente / CUS
- Costo estimado de la operación = superficie virtual requerida x valor del terreno en la zona
- Donación = 10% del costo resultante de la operación anterior

En los casos en los que la transferencia se trate de incrementos a las densidades habitacionales autorizables, o a las unidades básicas de equipamiento, o niveles de servicio, se procederá a determinar el aprovechamiento en términos de superficies construidas, excedentes a lo autorizable por la normatividad.

La Autoridad Municipal, con base en las propuestas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente, determinará el porcentaje de potencial que deba destinarse a acciones que tiendan a rescatar, restituir o restaurar los valores particulares del predio emisor, cuando se encuentre en áreas de conservación patrimonial o en suelo de conservación. Asimismo, determinará el

porcentaje que deba destinarse al Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para que, a través de éste, se realicen obras en beneficio y fomento equilibrado del desarrollo urbano.

Instrumentación del Sistema de Transferencia del Potencial de desarrollo urbano

Para instrumentar adecuadamente la transferencia de potencialidad se requiere:

- Que exista un Programa de desarrollo urbano de centro de población que contenga las áreas generadoras y las áreas receptoras de derechos de desarrollo.
- Elaborar los programas parciales necesarios para definir dentro de las zonas generadoras, las características y valores de las transferencias y en las áreas receptoras, los incrementos de intensidad permitidos y los valores susceptibles a ser agregados a los predios.
- Generar un padrón de predios emisores de potencialidad de desarrollo urbano.
- Establecer y mantener un registro de las operaciones de transferencia gestionadas y autorizadas
- Constituir un fideicomiso por parte del Ayuntamiento para el control y administración de los derechos de las transferencias.

Procedimientos para la autorización de transferencias

Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Secretaría su inscripción en el Padrón de predios emisores de potencial, para lo cual deberán adjuntar la documentación que les sea requerida.

La solicitud será dictaminada por la Secretaría; y de ser procedente, se inscribirá en el Padrón de predios emisores de potencialidades.

A partir de su inscripción en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor, por lo que podrá ser objeto de operaciones de transferencia de potencialidades. En el caso de que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

Los interesados en la adquisición de potencial de desarrollo urbano deben solicitarlo por escrito a la Secretaría, presentando el estudio debidamente suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, en el que manifieste que al predio objeto de la solicitud le aplica el Sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano; así como, sus efectos en el entorno.

Con base en la opinión técnica emitida por el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, la Secretaría notificará al interesado si es factible la aplicación del sistema en el predio objeto de la solicitud, de conformidad con lo establecido en la Ley, el Reglamento de Zonificación y usos del suelo y el Programa de Desarrollo Urbano del centro de Población o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente (si lo hubiera)

En caso de que se determine que no es factible la aplicación del sistema al predio del solicitante, se le notificará de la negativa. Si resulta procedente la solicitud del interesado, la Secretaría determinará si la transferencia se lleva a cabo con potencial de la reserva pública, dando prioridad a los predios del Centro Histórico y a las áreas de conservación de propiedad del municipio. .En caso de que se decidiera hacerlo con potencial de predios particulares se notificará al propietario del predio emisor.

Para que la Secretaría pueda emitir el proyecto de resolutivo de autorización de la transferencia, deberá contar con la opinión de la Comisión de Desarrollo Urbano, por conducto del IMDUM; remitiéndolo a continuación a la autoridad municipal para su aprobación, de acuerdo con la normatividad establecida.

Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor debe realizar la cesión onerosa al municipio, de acuerdo al avalúo emitido por la instancia competente, además del pago de derechos por concepto de inscripción en el Registro, con base en la Ley de ingresos del municipio de Morelia, con lo cual la Secretaría emitirá la constancia de derechos de desarrollo.

El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo del Centro de Población de Morelia, contendrá una sección que especifique la normatividad para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo Urbano.

5.3 Instrumentos jurídicos

Propuesta de Ley de Participación Ciudadana El contar con una Ley de Participación Ciudadana a nivel municipal permitiría condensar y articular los diferentes procesos y mecanismos en la materia. Con ello, además de establecer las disposiciones generales, los derechos y obligaciones de los habitantes y ciudadanos del municipio, permitiría otorgar validez jurídica de los instrumentos de participación ciudadana.

Es así que se indican los siguientes preceptos para la propuesta de Ley de Participación Ciudadana:

Que los ciudadanos de conformidad con lo expresado en el Artículo 34 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos tengan derecho a:

- 1.- Ser informados sobre leyes y decretos a nivel municipal y de Centro de Población.
- 2.- Presentar quejas y denuncias por la prestación de servicios públicos o por la irregularidad de la actuación de los servidores públicos.
- 3.- Emitir opiniones y formular propuestas para la solución de la problemática de su ciudad en que residan por conducto de la *consulta vecinal*.
- 4.- Ser informados sobre la realización de obras y servicios de la administración pública mediante difusión pública.
- 5.- Integrar los *órganos de representación ciudadana*.
- 6.- Opinar sobre la aprobación, modificación, derogación o abrogación de leyes que expida el Cabildo por medio del *referéndum*.

Referéndum: la figura de *referéndum* es una fórmula de participación ciudadana directa con un alto grado de legitimidad.

El *referéndum* es un mecanismo en que la ciudadanía podrá manifestar su aprobación o rechazo previo a una decisión del Cabildo sobre la creación, modificación, derogación o abrogación de leyes de la competencia legislativa de este último.

Para el establecimiento de la figura del referéndum será necesario reformar al menos la Ley Estatal de Desarrollo Urbano para consignar las bases, criterios y procedimientos del referéndum.

Consulta vecinal: con este instrumento los diversos agentes sociales que integran cada ciudad podrán emitir opiniones y formular propuestas de solución a problemas colectivos. La consulta vecinal deberá ser convocada por el gobierno municipal.

La consulta podrá realizarse por medio de consulta directa, encuestas y demás medios, en función de las características de la materia en proceso, para lo cual deberá hacerse del conocimiento público la metodología y el procedimiento utilizados.

Colaboración vecinal: con este instrumento se pretende la colaboración y articulación entre vecinos y la administración pública, para la ejecución de una obra o la prestación de un servicio, aportando para su realización recursos económicos, materiales de trabajo o el propio trabajo. El establecimiento de acciones de colaboración vecinales e iniciativas para las mismas podrán emitirse a través del órgano de representación vecinal propuesto y referido más adelante.

Denuncia popular: la denuncia popular es un instrumento que buscará aumentar la participación ciudadana de la población en general, para que ésta asuma un papel activo en el control del desarrollo urbano, denunciando obras y/o acciones que estén en contra de la normatividad vigente.

Representación vecinal: es la integración de las distintas representaciones vecinales existentes. De esta forma se propone la figura del *Consejo Vecinal* como integración de un solo órgano identificable, cuya función principal sea relacionar a los habitantes con los órganos político-administrativos para la supervisión, evaluación de acciones y con la meta de gestionar las demandas ciudadanas.

Modificaciones a la legislación vigente: se requiere la revisión del reglamento de construcciones; vincular el Código Urbano a la Ley Ambiental y de Protección al Patrimonio Natural, en lo correspondiente a la incorporación de terrenos al desarrollo urbano.

5.4 Instrumentos administrativos

Fortalecimiento de la Capacidad Municipal: la responsabilidad constitucional de los ayuntamientos de “administrar” la prestación de servicios básicos, hace imperativo reforzar su capacidad de respuesta para cumplir con sus obligaciones.

En consecuencia, el desarrollo de un primer instrumento para la correcta ejecución de los Programas de Desarrollo Urbano, es el robustecimiento de las haciendas municipales y esquemas más eficaces para la prestación de servicios básicos.

Desregulación y simplificación administrativa: para fomentar procesos de generación de iniciativas y gestión por parte de la sociedad es necesario reducir la intervención directa gubernamental y reorientar los esfuerzos a la promoción, concertación y facilitación de las acciones de los agentes urbanos.

Sistema de fideicomisos: para llevar a cabo la administración de los Programas de Desarrollo Urbano se requieren mecanismos solventes, flexibles y transparentes. Dichos mecanismos deben concebirse para operar durante periodos largos necesarios para que los proyectos maduren, permanezcan al margen de los vaivenes de las administraciones gubernamentales, garanticen el manejo solvente y transparente de recursos de los inversionistas, así como posean altos grados de flexibilidad para realizar una variada gama de acciones.

Coordinación para la metropolización: para su gestión urbano - territorial de la coordinación de estructuras administrativas de diferentes circunscripciones. Esta coordinación puede asumir dos arreglos generales:

1. Los de tipo institucional, es decir, basadas en disposiciones fuertes que conforman instituciones ad-hoc.
2. Los de cooperación, que son aquellos que tienen como fuente acuerdos entre diversas instituciones pero no modifican sustancialmente la forma de gobierno vigente.

Comisión ejecutiva de coordinación para las aglomeraciones urbanas: los organismos auxiliares y de participación social, son las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano y las Comisiones de Conurbación que se establezcan. Es así que las Comisiones Municipales tienen la atribución de opinar en relación con los programas de ordenación y regulación de zonas conurbadas, mientras que las Comisiones de Conurbación son las encargadas de formular, aprobar, ejecutar, gestionar y evaluar su control de acuerdo con el Código de Desarrollo Urbano.

Acreditación por derechos adquiridos: en virtud que la vigencia de un Programa es indefinida, en tanto se mantengan las condiciones que le dieron sustento, y siendo sometido a un proceso constante de revisión y actualización; Todos los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener las cláusulas correspondientes a su utilización, de conformidad con los programas; los fedatarios públicos, en su caso, deberán acompañar al apéndice de las escrituras las certificaciones en que se acredite lo anterior; en el caso de que existan derechos adquiridos, se deberá acompañar la certificación que lo acredite:

Coordinación interna municipal: Las autoridades municipales serán muy importantes para lograr un proceso de reordenamiento urbano. Por la parte técnica, las propuestas que surjan de las áreas operativas relacionadas con los asentamientos irregulares y por otro, el papel de la autoridad para aprobar las acciones y propuestas de ordenamiento como es el caso del Cabildo.

Convenios de reordenamiento: son los instrumentos que, de acuerdo a la problemática en cada asentamiento irregular y por si mismos, surgirán como solución específica para cada fraccionamiento. En ellos se especificarán los compromisos, acuerdos, inversiones, negociaciones, aportaciones y acciones de cada uno de los actores involucrados.

Dirección de reordenamiento urbano: la creación de una dirección de reordenamiento urbano, será indispensable para el seguimiento y operación del Programa de Reordenamiento y Consolidación de la Estructura Urbana. Se requiere la disposición de recursos técnicos, humanos y materiales para obtener los diagnósticos y lograr los acuerdos y convenios para cada fraccionamiento irregular.

5.5 Instrumentos Económico-Financieros

Financiamiento para los programas de desarrollo urbano: para llevar a cabo las acciones de un Programa, en lo general resulta conveniente considerar un financiamiento interno, es decir recursos directamente recabados por el municipio, y que se encuentran al alcance legal y administrativo del mismo. Concretamente resulta mucho más sano establecer un carácter autofinanciable, y en tal caso recurrir en menor medida a fuentes externas, a fin de no crear obligaciones con terceros. Los requerimientos de capital se constituyen como de corto, mediano o largo plazo; de esta forma, los recursos de capital de corto plazo consisten en los pasivos corrientes del municipio más el capital a mediano plazo. Estas fuentes principales de corto y mediano plazo, a su vez, se dividen en internas y externas.

Sociedades controladoras y Fondos de inversión: un instrumento útil para grandes proyectos de infraestructura urbana es la organización de un sistema por cooperación municipal sustentado en la formación de sociedades controladoras y sociedades concesionarias, en que las primeras serían las propietarias de las acciones de las segundas, de tal forma que también se garantiza la participación de capital perteneciente a empresas particulares o a través de mecanismos bursátiles propios de los mercados de valores a nivel nacional.

La Banca de Desarrollo: Instituciones como BANOBRAS son fundamentales para el financiamiento de obra pública en materia de agua, alcantarillado, saneamiento, carreteras, vialidades, puentes, obras de urbanización, recintos fiscalizados estratégicos, adquisición y habilitación de suelo, adquisición de vehículos, maquinaria y equipo, equipamiento e imagen urbana, proyectos de generación y ahorro de energía y catastro y registros públicos de la propiedad y del comercio.

Impuesto sobre adquisición de inmuebles (ISAI): El ISAI es un impuesto de carácter municipal que está obligada a pagar toda persona física o moral que adquiere un inmueble. La base gravable es el valor total de inmueble y corresponde al valor que resulte más alto entre el valor de adquisición, el valor catastral y el valor del avalúo que pudiera ser practicado por la autoridad fiscal. Es importante notar la diferencia con respecto al ISR donde la renta obtenida se calcula con base en el valor la transacción; en el caso del ISAI el valor es el comercial, sea cual fuere el monto de la transacción. El ISAI se genera con cualquier tipo de adquisición: compra-venta, donación, herencia, permuta, aportación a sociedades, etc.; tanto en transferencia de propiedad, usufructo y nuda propiedad (50% del valor para cada uno de los últimos dos casos).

Impuesto por contribuciones de mejoras: Se trata de contribuciones para solventar parcial o totalmente los costos generados por obras de infraestructura que benefician particularmente a determinados predios. El tipo de obra para el que aplica la contribución, el porcentaje máximo de los costos que pueden repercutirse a los beneficiarios, los criterios para determinar a dichos beneficiarios, el método de distribución de la contribución, y los niveles y órdenes de gobierno facultados para su cobro varían en cada caso, sin que ello repercuta en la naturaleza del gravamen.

Contribuciones especiales de impacto urbano y ambiental: Las contribuciones especiales de impacto urbano y ambiental deben ser impuestas a los promotores de proyectos para la dotación de infraestructura y servicios básicos a cambio de las autorizaciones de desarrollo, para financiar los costos públicos del desarrollo urbano.

Aprovechamientos: Son ingresos percibidos como pago de los permisos y concesiones que reciben los particulares por el uso de bienes del dominio público, frecuentemente bienes inmuebles. Los permisos para la venta en vía pública son ejemplo de aprovechamientos que comúnmente perciben las metrópolis. Aunque por lo general es un concepto de ingreso secundario para los gobiernos locales mexicanos, existen ciudades en donde gran porcentaje del suelo, o bien su totalidad, es propiedad del gobierno y arrendada a los particulares mediante contratos de largo plazo, lo que constituye una enorme fuente de ingresos públicos.

Comercialización: es la materialización del principio “inversión – rentabilidad”, donde se desarrollará un intercambio de bienes y servicios, de donde se abordarán tabuladores base para la prestación de servicios de asesoría y consultoría en desarrollo urbano y planeación, así como la promoción de registros de calidad ante las cámaras correspondientes.

Coordinación interinstitucional: consiste en la materialización del principio de voluntad de las autoridades; La participación implica dos vertientes, una a través de las funciones internas de cada institución, y otra, más allá de los procedimientos internos de cada una, para lograr objetivos comunes.

Obtención de recursos: la optimización para la obtención de recursos, así como las fuentes disponibles o previsibles, tendrán una parte básica, como son los instrumentos de tributación, participaciones, impuestos, derechos y aprovechamientos.

Promoción con inversionistas: es la inclusión de actividades y procedimientos para promover la detonación de proyectos urbanos formales de todo tipo, como lo son proyectos habitacionales, comerciales, o recreativos; La promoción se realizará en función de la vocación – aptitud del suelo en cada ciudad.

Convenios de facilidades administrativas: es el otorgamiento de facilidades administrativas a los constructores de vivienda e incrementar la oferta de la misma. La revisión de los pagos de derechos para el otorgamiento de descuentos en licencias de construcción, números oficiales, alineamientos y terminaciones de obra, a los constructores que fomenten la vivienda económica. El manejo de expedientes únicos en las diferentes etapas de autorización de un fraccionamiento. La revisión de los pagos de derechos de incorporación de obras de cabeza en el Organismo Operador de Agua y Alcantarillado Sanitario (OOAPAS), ya que son los desarrolladores los que realizan todas y cada una de las obras que se requieren, según los planes maestros correspondientes y la planeación del OOAPAS. Las revisiones de posibles descuentos deberán hacerse previamente a la aprobación de la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Michoacán del año correspondiente.

Convenio con el Instituto municipal de vivienda: el Instituto puede asumir un papel de promotor activo al conformar un cuerpo colegiado para el desarrollo de reservas territoriales e impulso a estos proyectos. Con esta finalidad se ha creado el Consejo Estatal de Fomento a la Vivienda (COEFOVI), por lo que los esfuerzos institucionales tiendan a ser integrados.

Pago a la conservación forestal y al mantenimiento de tierras en actividades primarias: el objetivo de este instrumento es por un lado, promover la conservación de áreas de interés ambiental en cada ciudad, a través de un pago gubernamental a los propietarios.

6 Fuentes consultadas

1. Bazant S. Jan. 2009. Hacia un Desarrollo Urbano Sustentable, México, LIMUSA.
2. Bazant, S. Jan. 2006. Manual de Diseño Urbano. México, Trillas.
3. Bazant, S. Jan. 2004. Asentamientos Irregulares, Guía de Soluciones Urbanas. México. Trillas.
4. Camacho Cardona, Mario. 2007. Diccionario de Arquitectura y Urbanismo. México. Trillas.
5. Carrasco Aquino, Roque Juan. 2007. Región-Territorio: Planeación y ¿Desarrollo Sustentable? México. IPN.
6. Comisión para la regularización de la Tenencia de la tierra CORETT.
7. CONAPO, Proyecciones de población en México 1995 – 2050.
8. CONURBA I+D. 2008 y 2009. Diagnóstico territorial urbano ambiental de la zona metropolitana de Morelia. Documento inédito.
9. Corral y Bécker, Carlos. 2008. Lineamientos de diseño urbano. Ed. Trillas, México.
10. Dirección de Medio Ambiente SDUMA.
11. Ediciones de Administración Urbana. 1994. Administración urbana municipal, Guía práctica para la administración de las ciudades. México, EAU.
12. García M. Francisco (2009). Bases técnicas para establecer una Política Nacional de Suelo Urbano: vinculación con las políticas de financiamiento a la vivienda, infraestructura y abasto de agua. Documento inédito. Versión digital.
13. González Licón, Héctor Javier. 2009. Vocabulario Técnico de Urbanismo y Medio Ambiente. FAUM/UMSNH. Morelia.
14. H. Ayuntamiento de Morelia, Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2004
15. H. Ayuntamiento de Morelia, (2009) Proyecto de Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Morelia. UNAM
16. Iracheta Cenecorta, Alfonso Xavier. 1997. Planeación y Desarrollo, Una Visión del Futuro, México. Plaza y Valdez.
17. Leclair, Raúl. Normas para diseño geométrico de las carreteras regionales, proyecto, USAID No. 596-0181.20, 2001 SIECA, proyecto de Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio, CIECO-UNAM, COEECO, 2009

18. LOGIT, S. A de C.V. 2002. Estudio integral de vialidad y transporte de la ciudad de Morelia.
19. López Castro, Gustavo, coord. 1991. Urbanización y Desarrollo en Michoacán. México. COLMICH/Gobierno del Estado de Michoacán.
20. Méndez Acosta, M.E. 2002. Método para el diseño urbano. Un enfoque integral. Ed. Trillas, México, D.F.
21. Millian Ávila, Guadalupe, comp. 1999. La Sustentabilidad y las Ciudades Hacia el Siglo XXI. México. BAUP.
22. Oseas Martínez, Teodoro y Elia Mercado. 2004. Manual de Investigación Urbana. México. Trillas.
23. Paredes, C. (coordinador). 2001. Morelia y su historia, 1er Foro sobre el Centro Histórico de Morelia, Mich. UMSNH.
24. Peralta Maya, Servando. 2008. Michoacán en la Perspectiva del Desarrollo Regional. Mexico. SPM.
25. Periódico Oficial del Estado de Michoacán, Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, 2007
26. Periódico Oficial del Estado de Michoacán, Ley Ambiental y de Protección del Patrimonio Natural del Estado de Michoacán de Ocampo, 2007
27. Sánchez Ruiz Gerardo G. 2008. Planeación Moderna de Ciudades. México. Trillas.
28. Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Morelia.
29. Secretaría de Gobernación. 2002. Los Municipios de Michoacán. México, D.F.
30. Secretaría de Desarrollo Social, CONAPO, INEGI (2007). Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México, 2005. Primera edición, Noviembre de 2007.
31. Secretaría de Desarrollo Social. 2001. Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001 – 2006. México, SEDESOL.
32. Secretaría de Desarrollo Social. 2000. Glosario de Términos de Desarrollo Urbano, México, SEDESOL.
33. Secretaría de Asentamientos y Obras Públicas, 1978. Glosario de Términos de Asentamientos Humanos. México. SAHOP.
34. Vargas Uribe, Guillermo. 2008. Urbanización y Configuración Territorial en la Región de Valladolid – Morelia 1541 – 1991. México. Morevallado.