



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Director: Lic. Vicente Martínez Hinojosa

Pino Suárez # 154, Centro Histórico, C.P. 58000

DÉCIMA SECCIÓN

Tels. y Fax: 3-12-32-28, 3-17-06-84

TOMO CLIV

Morelia, Mich., Miércoles 1º de Agosto del 2012

NUM. 87

Responsable de la Publicación
Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado
de Michoacán de Ocampo

Lic. Fausto Vallejo Figueroa

Secretario de Gobierno

Lic. J. Jesús Reyna García

Director del Periódico Oficial

Lic. Vicente Martínez Hinojosa

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 250 ejemplares

Esta sección consta de 50 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 16.00 del día

\$ 22.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.michoacan.gob.mx/noticias/p-oficial
www.congresomich.gob.mx

Correo electrónico

periodicooficial@michoacan.gob.mx

CONTENIDO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE MORELIA, MICHOACÁN

CIUDADANOS

INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO
DE MORELIA, EN PLENO
P R E S E N T E S

Visto para resolver la procedencia de los siguientes programas: Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente de Morelia (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente de Morelia (PPDUZPM) y adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, resultantes de la revisión correspondiente al Programa último citado; trabajos realizados bajo la coordinación del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, de acuerdo a lo preceptuado para ese propósito en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, y buscando solventar el planteamiento de mérito, la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, solicita al Secretario del Honorable Ayuntamiento, que en cumplimiento a lo que dispone el artículo 38 del Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, dé lectura al presente Dictamen, sometiéndolo desde luego a la consideración, discusión y votación de los miembros del H. Ayuntamiento, a fin de que éste resuelva de conformidad con el artículo 33 del Bando de Gobierno Municipal de Morelia, citando para tal efecto los siguientes:

ANTECEDENTES

1.- En seguimiento a la política nacional de implementar la planeación del desarrollo urbano de los asentamientos humanos, el 31 de mayo de 1983 (y de conformidad con la legislación en la materia entonces vigente), el Congreso del Estado aprobó el primer Plan Director de Desarrollo Urbano de Morelia, a efecto de ordenar, regular y controlar los asentamientos humanos de este centro de población.

2.- El 21 de julio de 1987 el H. Ayuntamiento de Morelia, en uso de las atribuciones que las leyes le conferían, autorizó la primera modificación al Plan Director de Desarrollo Urbano antes mencionado.

3.- En el año de 1991 se procedió a revisar el Plan Director de Desarrollo Urbano; como resultado de la revisión se actualizó el documento.

4.- El 13 de mayo de 1999, se publica en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo la nueva actualización del Programa de Desarrollo Urbano de la

Ciudad de Morelia (1998-2015).

5.- Derivado de una nueva revisión y actualización del Programa anterior, el H. Ayuntamiento de Morelia, con fecha 18 de noviembre de 2004 aprueba el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2004.

6.- El 22 de abril de 2010, derivado de una revisión al Programa entonces vigente, el H. Ayuntamiento de Morelia aprobó algunas modificaciones al mismo, publicándose en el periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo el 14 de julio de 2010, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010.

7.-Cada zona de la ciudad presenta características y problemáticas muy diversas, por lo que a partir del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUCPM) 2010, se estableció la necesidad de estudiar a detalle cada zona y plantear las estrategias que permitirían revertir su problemática y acercarse a un modelo de ciudad más compacto y sustentable que brinde a sus habitantes una mejor calidad de vida y favorezca la reconstrucción del tejido social.

8.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte, Zona Oriente y Zona Poniente de Morelia son instrumentos técnico-jurídicos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que forman parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán; se derivan del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUCPM) 2010 y son las herramientas que determinarán las normas y lineamientos aplicables en todo el ámbito de los polígonos correspondientes a cada uno de los Programas, promoviendo la coordinación de los esfuerzos municipales, estatales y federales, para garantizar un desarrollo sustentable y armónico del medio urbano, el socioeconómico y el natural.

9.- Por tratarse de comisiones conjuntas el L.A.E. Francisco de Borja Carlos María Bernal Macouzet, Síndico Municipal, en cumplimiento a lo señalado en el artículo 36 del Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, convocó a reunión de trabajo, el día 05 de julio del año 2012, con la finalidad de que el Titular del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia expusiera el tema que nos ocupa a los integrantes de las Comisiones de Ecología y a los de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento, para que éstos en reunión diversa dictaminen lo conducente al caso.

10.- En ese contexto, de nueva cuenta el L.A.E. Francisco de Borja Carlos María Bernal Macouzet, Síndico Municipal, convocó a los integrantes de dichas Comisiones, para el estudio y análisis del caso planteado por el IMDUM, mismos que resuelven conforme al presente dictamen; y,

CONSIDERANDO

I. Que, estas Comisiones de Ecología y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Honorable Ayuntamiento de Morelia, son competentes para emitir el presente Dictamen, de conformidad con lo que dispone los artículos 44 y 45 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán.

II. Que, de conformidad con la fracción V de artículo 5º del

Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, corresponde en forma general a todos los integrantes del Ayuntamiento presentar iniciativas y Dictámenes a la consideración del Pleno del Ayuntamiento, entendiéndose como iniciativas a la propuesta materia del presente, y dictamen a éste documento que resuelve dichos planteamientos.

III. Que, de acuerdo con lo indicado en los artículos 33 y 34 del Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, el presente Dictamen cumple con los requisitos de forma y fondo.

IV. Que, la legal competencia para conocer y resolver del asunto de cuenta se surte a favor del Honorable Ayuntamiento de Morelia de conformidad con lo establecido en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 113 y 123, fracción IV de la Constitución Política del Estado de Michoacán; 2º, 32 inciso a) fracciones V, VI, VII y VIII, inciso b) fracción VII de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán; 79 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo y 14 fracciones VII y VIII, 33 del Bando de Gobierno Municipal de Morelia

V. Que, el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su fracción V, otorga atribuciones a los Municipios para formular, aprobar y administrar la zonificación y los Planes de Desarrollo Urbano Municipal; así como participar en la creación y administración de las reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; que igualmente los faculta para que expidan los reglamentos y disposiciones administrativas que se requieran para el cumplimiento de este objetivo.

VI. Que, el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Federal, establece que la Nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; y que dicha disposición, en concordancia con el artículo 115 fracción V, del mismo Ordenamiento Jurídico Federal, confiere a los municipios la atribución de imponer las referidas modalidades que se contengan dentro de la zonificación y los Programas de Desarrollo Urbano Municipales.

VII. Que, en los términos del artículo 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos, corresponde a los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano aplicables a los centros de población ubicados dentro del territorio municipal.

VIII. Que, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 16 de la misma Ley General de Asentamientos Humanos, deberá promoverse la participación de la comunidad, a través de los grupos sociales que sean representativos, en la formulación, aprobación y administración de los Programas de Desarrollo Urbano.

IX. Que, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de

- Michoacán de Ocampo, en concordancia con la Ley General de Asentamientos Humanos, otorga a los municipios la facultad para la formulación de los planes y programas de desarrollo urbano; determinando en el artículo 64 y en lo referente al Título Único Capítulo II, del ordenamiento Federal mencionado, el contenido y proceso de elaboración de los programas de desarrollo urbano de los centros de población.
- X. Que, las leyes antes citadas establecen el procedimiento para la formulación, modificación o cancelación de los programas de desarrollo urbano, así como para su aprobación y validación, en su caso.
- XI. Que, no obstante que la ciudad de Morelia ha contado con los Programas de Desarrollo Urbano citados en los antecedentes de este Dictamen, aún no se han resuelto muchos de los problemas urbanos y ambientales del centro de población, además de la necesidad de enriquecer el Programa de Desarrollo Urbano, en un proceso de mejora continua, según los principios base de actualización del documento de referencia.
- XII. Que, por lo antes expuesto, el H. Ayuntamiento Constitucional de Morelia, y tomando en cuenta las necesidades en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la regulación del suelo y el desarrollo urbano, determinó necesaria la revisión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán el día 14 de julio de 2010; y la elaboración de los programas parciales antes citados, se justifica ante la agudización de la problemática urbana, social y ambiental del centro de población de Morelia, la cual exige analizar la problemática y dinámica particular de cada sector de la ciudad para proponer alternativas de solución viables y concretas. Para este propósito, el centro de población se divide en diez zonas, de las cuales forman parte la Zona Norte, la Zona Oriente y la Zona Poniente, objetos de los presentes Programas Parciales.
- XIII. Que, Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente, Zona Poniente y Zona Norte de Morelia se derivan del apartado 3.3. del Capítulo de Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010 (PDUCPM), como parte de la estrategia territorial, con la finalidad de alcanzar un mayor detalle en la planeación e instrumentación de programas y proyectos, debido al gran tamaño y complejidad que ha alcanzado la ciudad de Morelia.
- XIV. Que, con base en lo anterior, y derivado del análisis y revisión, realizados bajo la coordinación del Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, al Documento y anexos gráficos del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, se considera que los planteamientos que dieron fundamento al citado Programa continúan vigentes; por lo que se determinó mantener la estrategia general del mismo, realizando diversas adecuaciones al citado documento, con objeto de complementar, actualizar y corregir algunos aspectos específicos, identificados en el proceso de análisis del mismo; conformándose así el documento que fue sometido al dictamen de esta Comisión.
- XV. Que, de acuerdo con la documentación proporcionada por el propio Instituto de Desarrollo Urbano de Morelia a esta Comisión, los objetivos de la revisión y el contenido de las principales adecuaciones que se proponen, se describen a continuación de manera enunciativa :
- Objetivo General:**
- Realizar adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia, para que la Autoridad Municipal esté en posibilidad de administrar de forma más eficiente, y con mayor precisión y transparencia, el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Morelia.
- Objetivos específicos:**
- Cumplimentar la estrategia 3.3. del Capítulo de Estrategia del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2010 (PDUCPM), como parte de la estrategia territorial, con la finalidad de alcanzar un mayor detalle en la planeación e instrumentación de programas y proyectos, debido al gran tamaño y complejidad que ha alcanzado la ciudad de Morelia.
 - Cumplir con lo establecido en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo para la formulación de los Programas de Desarrollo Urbano.
 - Incorporar los proyectos estratégicos de la presente Administración Municipal (Programa Municipal de Desarrollo 2012-2014).
 - Corregir algunos errores, omisiones e inconsistencias identificados en el Programa de Desarrollo Urbano 2010.
 - Facilitar y clarificar la aplicación de la normatividad: simplificando la zonificación secundaria y la tabla de compatibilidades de usos del suelo.
 - Precisar densidades habitacionales para las diversas zonas del centro de población e instrumentar el Programa de Densificación urbana.
 - Como consecuencia de los procesos de expansión urbana desordenada de la ciudad de Morelia, la zona Oriente presenta en una porción de su periferia asentamientos humanos irregulares, dispersos y carentes de satisfactores urbanos básicos, como son infraestructura, equipamiento, servicios y conectividad vial y de transporte público adecuada. De manera muy contrastante,

en la porción sur de la Zona Oriente se ha propiciado la construcción de desarrollos inmobiliarios privados como el caso de Ciudad Tres Marias, que cuenta con infraestructura propia.

- Además, las Zonas Oriente, Norte, y Poniente tienen problemas importantes por atender, como son el abastecimiento de agua y su distribución, el destino de las aguas residuales y su tratamiento, la deficiente movilidad urbana, entre otros.
- Atender de manera precisa la problemática de la Zona Oriente es de gran importancia, ya que tendrá impactos a nivel metropolitano y regional, por lo que la efectiva instrumentación y puesta en marcha de este instrumento de planeación urbana, le brindará a las autoridades municipales mayores y mejores elementos para tomar decisiones y llevar a cabo la regulación y el ordenamiento urbano, así como iniciar un proceso de gestión entre diversos grupos y actores para hacer realidad los proyectos y acciones prioritarias derivadas de este instrumento.
- Las políticas públicas propuestas en estos programas parciales en materia de desarrollo urbano permitirán mejorar sustancialmente la calidad de vida de los habitantes de cada una de las zonas mencionadas de la ciudad de Morelia y del resto de la ciudad y zona metropolitana.
- El control de la expansión desordenada e irregular de la mancha urbana en la periferia, representa uno de los mayores retos que enfrenta la ciudad de Morelia para llegar a ser una ciudad más competitiva, equitativa y sustentable en los próximos años.
- Con la aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo, de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y las adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010 se pretende resolver las siguiente problemática:
 - Proliferación de asentamientos irregulares.
 - Crecimiento urbano disperso y desarticulado.
 - Invasión de zonas no aptas para el desarrollo urbano o de riesgo.
 - Crecientes dificultades para la movilidad urbana.

- Crisis ambiental, particularmente en lo relativo al bosque y agua.
- Fragmentación socio – espacial.
- Disminución del nivel de competitividad, entre otros.

XVI. Que, el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano informó asimismo a esta Comisión, acerca del proceso que se observó en la formulación del proyecto de adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia, y en la formulación de los proyectos de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte (PPDUZNM), Zona Oriente (PPDUZOM) y Zona Poniente (PPDUZPM) de Morelia, el cual se realizó de la siguiente manera:

- Con fecha 28 del mes de febrero del 2012, se publicó en la prensa local y en la página web del Municipio, el aviso de inicio de los trabajos de revisión del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010 y de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de la Zona Norte (PPDUZNM), Zona Oriente (PPDUZOM) y Zona Poniente (PPDUZPM) de Morelia.
- Concluidos los trabajos de revisión y/o formulación de los Programas y una vez elaborado el primer proyecto de adecuaciones a los mismos, en cumplimiento a la normatividad vigente y para socializar ampliamente la propuesta, el 1 de abril del 2012 se publicó un aviso en el periódico la Voz de Michoacán poniéndolos a disposición de la ciudadanía, para su revisión y observaciones. El plazo de 40 días hábiles, determinado por la ley en la materia para la consulta pública, se amplió hasta el día 27 junio, atendiendo a diversas peticiones de la ciudadanía. Durante el período de la consulta pública se recibieron observaciones de diversas organizaciones y personas físicas.
- La Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, por conducto del IMDUM, convocó a un Foro de Consulta Pública, efectuado el 28 de junio de 2012.
- Concluidas las formalidades de la Consulta Pública, e incorporadas a la propuesta las observaciones procedentes surgidas del proceso de la misma, se procedió a dar respuesta por escrito a cada una de las personas e instituciones que presentaron propuestas u observaciones al Documento.
- Finalmente el 29 de mayo del 2012, se entregaron los proyectos de los programas multicitados a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano para dar continuidad al proceso de aprobación y puesta en vigencia.

XVII. Que, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona

Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, documentos que forman parte integral del presente dictamen y queda como anexo único del mismo, tienen el siguiente contenido general:

1.- Nivel de Antecedentes.- comprende la fundamentación jurídica, la delimitación del área de estudio, el medio físico natural, el medio físico transformado, los aspectos demográficos y económicos; y la aptitud territorial.

2.- Nivel Normativo.- en el que se especifican los objetivos generales, particulares y las condicionantes de los niveles superiores de planeación.

3.- Nivel Estratégico.- se delinear las políticas de desarrollo urbano, la estrategia territorial, la estrategia de densificación habitacional, la zonificación primaria y secundaria, la estructural vial y las normas complementarias para el ordenamiento urbano.

4.- Nivel Programático y de Corresponsabilidad Sectorial.- en el que se establecen los lineamientos generales, y los acuerdos de coordinación y concertación.

5.- Nivel Instrumental.- propone los instrumentos técnicos, jurídicos, administrativos y económico-financieros, así como el Sistema de Transferencia de potencialidad.

Y el Anexo Gráfico que contiene planos de diagnóstico y planos de estrategia.

XVIII. Que, una vez aprobada la procedencia del presente Dictamen, y de acuerdo al artículo 60 del Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, el Secretario del Honorable Ayuntamiento lo notificará a las dependencias municipales competentes en la materia;

XIX. Que, se tendrá que instruir al Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia para que elabore la versión abreviada del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y adecuaciones (addendum y/o addenda) al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, disponiendo su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado, en un término no mayor a 30 días naturales posteriores a la aprobación del presente dictamen, para su entrada en vigor; procediendo asimismo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, de conformidad con lo establecido en el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

FUNDAMENTO LEGAL.- Fundamenta la materia del presente

dictamen lo preceptuado en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V incisos a) y b), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 123 fracciones VI y VII de la Constitución Política del Estado de Michoacán de Ocampo; 15 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 64, 78, 79 y 101 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo; 2º, 32 inciso a) fracciones V, VI, VII y VIII, inciso b) VII, 35,36, 37 fracciones VII y VIII, 44, 45 fracción I, III y IV; de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo; Apartado 3.3 del Capítulo de Estrategias del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010; 14 fracciones VII y VIII, 33, 35 y 36 fracciones VII y VIII del Bando de Gobierno Municipal; 5º, 33 y 61 del Reglamento Interno de Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del Ayuntamiento.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, estas Comisiones que dictaminan someten a la consideración, para aprobación del Honorable Cabildo los siguientes:

PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO.- Queda plenamente surtida la competencia de las Comisiones de Ecología y de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Morelia, para conocer y resolver mediante el presente dictamen la procedencia para la aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010 de conformidad con el fundamento legal citado.

SEGUNDO.- Por los argumentos vertidos en la parte considerativa, resulta procedente la aprobación de los documentos denominados, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010, en términos de los documentos anexos al presente y cuya vigencia será, el día siguiente a aquel de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán de Ocampo.

TERCERO.- A partir de la fecha de inicio de su vigencia, la actualización al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia, sustituye y deja sin efecto jurídico alguno las partes que hayan sido actualizadas del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Morelia 2010, aprobadas en sesión de Cabildo de fecha 22 de abril del 2010 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Michoacán el 14 de julio de 2010.

CUARTO.- Para las determinaciones de usos y destinos del suelo, se dejan a salvo los derechos de los particulares que hayan iniciado algún trámite o solicitado algún servicio urbanístico, antes de la fecha de entrada en vigencia jurídica de estos instrumentos de planeación, a fin de que se resuelvan de acuerdo a las determinaciones del Programa anteriormente vigente.

QUINTO.- Se solicita a la Secretaría del Ayuntamiento para que, en los términos del artículo 60 del Reglamento Interno de

Sesiones y Funcionamiento de Comisiones del H. Ayuntamiento de Morelia, notifique el presente proveído a las dependencias municipales competentes en la materia y, en coordinación con el Instituto Municipal de Desarrollo Urbano de Morelia, proceda a la publicación y registro de los documentos denominados, Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente (PPDUZOM), Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente (PPDUZPM) y adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (addendum y/o addenda), en los términos previstos por el artículo 101 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

Así lo dictaminan y firman de conformidad con los artículos 35, 36, 37 fracciones VII y VIII, artículo 44 y el artículo 45 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo; 35, 36 fracciones VII y VIII, artículo 37 del Bando de Gobierno Municipal de Morelia, los integrantes de las Comisiones de Ecología, y los de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Morelia, a los 20 veinte días del mes de julio de 2012.

COMISIÓN DE ECOLOGÍA DEL H. AYUNTAMIENTO

LIC. AURORA YAZMIN GARCIA VILLA
REGIDORA COORDINADORA
(Firmado)

LIC. CLAUDIA CEBALLOS CARDOSO
REGIDORA INTEGRANTE
(Firmado)

COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y OBRAS PÚBLICAS DEL H. AYUNTAMIENTO

ING. MANUEL NOCETTI TIZNADO
PRESIDENTE MUNICIPAL E
INTEGRANTE DE LA COMISIÓN
(Firmado)

**L.A.E. FRANCISCO DE BORJA CARLOS
MARIA BERNAL MACOUZET**
SINDICO MUNICIPAL E INTEGRANTE
(Firmado)

C. MIGUEL ÁNGEL PRADO VERA
REGIDOR COORDINADOR DE LA COMISIÓN
(Firmado)

M.V.Z. DORA MARÍA ARROYO ARROYO
REGIDORA INTEGRANTE
(Firmado)

LIC. FÁTIMA CELESTE DÍAZ FERNANDEZ
REGIDORA INTEGRANTE
(Firmado)

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA NORTE DE MORELIA (PPDUZNM)

VERSIÓN ABREVIADA

1. NIVEL ANTECEDENTES

1.1 Introducción

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia (PPDUZNM) es un instrumento técnico-jurídico en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que forma parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán; se deriva del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUZCPM) 2010 y es la herramienta que determinará las normas y lineamientos aplicables en todo el polígono del Programa, promoviendo la coordinación de los esfuerzos municipales, estatales y federales, para garantizar un desarrollo sustentable y armónico del medio urbano, el socioeconómico y el natural.

La elaboración del PPDUZNM se justifica ante la agudización de la problemática urbana, social y ambiental del centro de población de Morelia, la cual exige analizar la problemática y dinámica particular de cada sector de la ciudad para proponer alternativas de solución viables y concretas como consecuencia de los procesos de expansión urbana desordenada de la ciudad de Morelia, la Zona Norte presenta un crecimiento anárquico mediante asentamientos humanos espontáneos o irregulares, ya que en esta zona el denominado Movimiento Urbano Popular de Morelia en los años de 1985-1988 generó los asentamientos irregulares de El Realito, El Lago, Mártires de Uruapan y La Soledad, por mencionar algunos (Vargas Uribe, 2008). Este antecedente propició una dispersión urbana desorganizada con marcada carencia de continuidad vial, que ha gestado además la carencia de infraestructura, equipamiento, espacio público y servicios.

1.2 Ámbito Espacial de Aplicación del Programa

El polígono de aplicación del PPDUZNM resulta de la propuesta del PDUZCPM 2010, la cual fue conformada con base en los límites de la sub-cuenca hidrológica coincidente con la zona de estudio; sin embargo, en la revisión a detalle de su delimitación para el presente Programa Parcial, se encontraron pequeñas inconsistencias, por lo que se proponen los siguientes cambios menores al polígono, con el objetivo de tener mayor certeza en los datos estadísticos y cartográficos que sirven de base para las propuestas estratégicas del presente Programa.

En este sentido, el polígono original tenía una superficie de 2 mil 070 has. y la nueva propuesta de delimitación tiene 2 mil 109.8 has. y se delimita de acuerdo con los siguientes criterios y límites. (Consultar Esquema 1 en la versión completa:

- Al Norte: Corresponde con el límite que existe entre los municipios de Morelia y Tarímbaro. Con el fin de atender una de las principales conurbaciones del municipio, el programa permitirá tener las herramientas técnicas y legales que permitan planificar el futuro de esta porción del territorio.
- Al Oriente: la vialidad regional de la salida a Salamanca de la carretera federal No. 43.

- Al Sur: el libramiento Norte de Morelia y su prolongación hacia el Poniente a fin de integrar por completo a las Colonias Llano Grande y Santa Elena de la Cruz, coincidiendo con el límite sur de las mismas.
- Al Poniente: las faldas del cerro del Quinceo en la cota número 2 mil 200. Esta parte de la ciudad se caracteriza por contar con zonas de alta pendiente topográfica y se determinó que el límite de la zona norte coincidiría con la cota 2 mil 200. Adicionalmente, es importante atender esta zona de la ciudad debido a que existe un grave problema de asentamientos irregulares, que a su vez, presentan condiciones de vulnerabilidad y riesgo debido a las características del territorio.

En general, se detectó que en algunas secciones de los límites del polígono se dividían unidades de gestión (AGEBs) que establece el INEGI para la información geográfica, por lo que se adecuó dicho polígono abarcando en su totalidad aquellas Áreas Geostatísticas Básicas (AGEBs) anteriormente divididas, ahora complementadas, con el propósito de que la información censal pueda manipularse y geo-referenciarse correctamente. Dicha modificación se realizó en la zona suroeste del polígono de estudio donde se localiza el poblado del Quinceo, los fraccionamientos Lerdo de Tejada y El Paraíso entre otros.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La fundamentación jurídica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia, se basa en los preceptos establecidos en diferentes instrumentos para la planeación del territorio y desarrollo del país a nivel Federal, Estatal, regional y Municipal.

3. ANTECEDENTES

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 1.1.1. Ámbito espacial de aplicación del programa, el polígono de la Zona Norte de la ciudad de Morelia tiene una extensión de 2 mil 109.8 has., en los cuales se estima que habitan 59 mil 749 personas al año 2010, tomando como referencia la evolución de la población durante el periodo 2000-2005 y que este ritmo de crecimiento haya continuado los siguientes cinco años.

Cuadro 1. Morelia, Zona Norte: Población Total 2000-2011

	2000	2005	TCMA	2005	2010	TCMA
Zona Norte	30,853	42,934	6.83	42,934	59,749	6.83

Fuente: Centro EURE a partir de INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Censo de Población y Vivienda 2005, Microdatos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, por Entidad Federativa a nivel AGEB, Manzana y Registro y Microdatos del II Censo de Población y vivienda 2005 por Entidad Federativa a nivel AGEB, Manzana y Registro.

4. DIAGNOSTICO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL: ZONA NORTE

4.1 Fisiografía y Topografía

La mayor parte de la mancha urbana (más del 72%) se encuentra establecida en zonas cuyas pendientes van de cero a diez por ciento y en altitudes en su mayoría menores a los 2000 msnm, lo cual significa que son suelos considerados aptos para las funciones urbanas, en virtud de que aquellas zonas con pendientes menores a 5% pueden ser zonas susceptibles a inundaciones, mientras que las zonas con pendientes de 5-15% son aptas para el desarrollo de zonas habitacionales de mediana y alta densidad así como para la

industria. El área orientada esta zona que presenta pendientes entre cero y tres por ciento tiene un sistema de topografía de llanura aluvial, mientras que las zonas con mayor pendiente se ubican en escudo volcánico; por otro lado, la porción norte de esta zona se encuentra en un lomerío de, a pesar de tener pendientes menores a 3%. En esta área no se ubican elevaciones principales.

4.2 Hidrología

De acuerdo con el modelamiento de las unidades de escurrimiento del Municipio, se detectó que en la Zona Norte del centro de población de Morelia, la dirección de los flujos de escurrimiento corren de oeste a este, debido a la topografía del área, cuyas pendientes son más pronunciadas en la parte oeste, lo que origina el flujo en dirección al este.

4.3 Estructura Y Formación De Suelos

Una gran porción del este de la Zona Norte se encuentra sobre suelos de tipo aluvial, que abarcan 26.3% de la superficie total, lo cual desde el punto de vista de ingeniería, son suelos que presentan una alta permeabilidad y que tienen un uso potencial como material de construcción para relleno; sin embargo, son zonas poco aptas para la urbanización, ya que tienen una susceptibilidad alta a los riesgos por inundaciones. De acuerdo con la carta geológica en escala 1:50,000, en el extremo poniente de la zona norte se encuentran una fractura y dos fallas las cuales están asociadas a las áreas con mayor altitud y un rango de pendiente más pronunciado.

4.4 Edafología

La Zona Norte está conformada por suelos de tipo vertisol abarcando más del 84% de extensión en el área.

4.5 Uso Actual Del Suelo No Urbano

El uso del suelo que predomina en la Zona Norte es el urbano con poco más de 46% de la superficie total, mientras que el uso agropecuario y forestal ocupan superficies de poco más de 25% respectivamente.

En este apartado se describen los usos generales no urbanos, mientras que los usos urbanos serán abordados en el apartado 4.2. Diagnóstico del área de aplicación del Programa (Desarrollo urbano y ordenamiento territorial).

Cuadro 1. Morelia, Zona Norte: Uso específico de suelo no urbano y vegetación

Uso de suelo no urbano	Hectáreas		% respecto al total
Agropecuario			
Agricultura de temporal	521.90	91.47	46.43
Agropecuario	26.78	4.69	2.38
Suelo desnudo	9.96	1.75	0.89
Pastizal	11.92	2.09	1.06
TOTAL	570.56	100	50.76
Forestal			
Bosque de encino	0.40	0.07	0.04
Matorral	78.12	14.11	6.95
Matorral - Pastizal	442.39	79.92	39.36
Protección forestal	32.62	5.89	2.90
TOTAL	553.53	100.00	49.24
Total	1,124.09		100

Fuente: Centro EURE

4.6 Aptitud Para El Desarrollo Urbano Según Las Características Naturales

De acuerdo con un análisis del modelo geoespacial se obtuvo que: La mayor parte de la Zona Norte (casi 70% de su superficie) tiene aptitud alta para las actividades agropecuarias.

4.7 Estructura Urbana General Del Área De Aplicación Del Programa

La carencia de estructura de la Zona Norte incide también en una imagen urbana poco legible y definida, cuya secuencia se difumina en detrimento de la calidad espacial. Presenta como uso predominante el habitacional y habitacional mixto, con fuerte presencia de asentamientos irregulares dispersos y desarticulados y fraccionamientos formales tanto en propiedad privada como en suelo ejidal. Destaca al oriente el Ejido Santiaguito, con un uso de suelo agrícola de temporal, pero emplazado dentro de una zona con fuertes presiones por urbanización.

4.8 Límites Del Área Urbana, Colonias Y Fraccionamientos

Según información proporcionada por el Ayuntamiento de Morelia (IMDUM, 2007), la Zona Norte incluye las siguientes 36 colonias y fraccionamientos.

Cuadro 1. Morelia, Zona Norte: Relación de fraccionamientos y colonias

Colonias			
1	La Soledad	19	Torreón Nuevo
2	Ampl. La Soledad	20	Gertrudis Sánchez
3	Luis Córdova Reyes	21	Medallistas
4	Lago	22	Lirios
5	Francisco J. Múgica	23	Los Manantiales
6	Barrio Alto	24	Sebastián Lerdo de Tejada
7	Loma Real	25	Inf. Constitución de 1857
8	C. Hab. Torreón Nuevo	26	Lago I
9	Vicente Rivapalacio	27	Valle de los Manantiales
10	El Realito	28	El Paraíso
11	Josefa Ocampo de Mata	29	Sociedad Michoacana Fco. I. Madero
12	Villas del Real	30	Solidaridad
13	León Guzmán	31	Guadalupe Victoria

4.9 Tenencia de La Tierra y Zonas Irregulares y en Proceso de Regularización

Cuadro 4. Morelia, Zona Norte: Tenencia de la tierra

Tipo de propiedad	Superficie	
	ha	%
Suelo social	1,351.8	64.1
Propiedad privada	757.9	35.9
Total	2,109.8	100.0
Núcleo Agrario	Superficie	
	ha	%
CUTZILLO CHICO	70.7	5.2
EL LAGO	45.2	3.3
EL TORREON	266.5	19.7
GUADALUPE RANCHO NUEVO	11.8	0.9
LA SOLEDAD	25.5	1.9
LOS EJIDOS	4.2	0.3
QUINCEO	538.1	39.8
SAN JOSE	140.8	10.4
SANTIAGUITO	248.8	18.4
Subtotal	1,351.8	100.0

Fuente: Elaboración propia, CONURBA I+D 2011, con interpretación de la información del Registro Agrario Nacional (RAN)

Zonas irregulares y en proceso de regularización

Los asentamientos irregulares se ubican en tres zonas específicas de la Zona Norte, la mayor parte, al centro – norte, donde, según datos de 2003 y 2007, predominaban las áreas irregulares en gestación, que presentaban rangos de 0% hasta un 20% de ocupación. Sin embargo, esas zonas se han ido consolidando a la fecha. Destacan los asentamientos irregulares en proceso de gestación al 2011, particularmente en dos zonas bien definidas: las faldas del Quinceo y una zona con alto riesgo de inundación, que en el PDUCPM 2010 estaba clasificada como de «protección especial», pero que ya fue invadida y ocupada. Ambos polígonos suman 223 has.

5. ESTRUCTURA GENERAL DE USOS Y DESTINOS DE LOS SUELOS EXISTENTES Y/O APROBADOS EN PLANES Y PROGRAMAS VIGENTES

5.1 Usos de Suelo y Compatibilidad

Uso actual del suelo

Cuadro 5. Morelia, Zona Norte: Uso general del suelo

Uso General del Suelo	Superficie	
	Total	%
Urbano	986.80	46.75
Agropecuario	570.56	27.03
Forestal	553.53	26.22
Total	2,110.89	100.00

Fuente: Centro EURE

Bajo los criterios descritos, la Zona Norte está sujeta a una fuerte presión de urbanización, pues éste uso del suelo supera 46% de la superficie total de la zona. De los usos urbanos, el de mayor superficie ocupada es el habitacional con poco más del 62%.

Desagregando el uso urbano, encontramos la siguiente distribución de usos específicos del suelo:

Cuadro 6. Morelia, Zona Norte: Uso específico del suelo en la mancha urbana

Uso de suelo urbano	Hectáreas	%
Agropecuario	53.51	5.42
Comercio y servicios	19.80	2.01
Equipamiento	28.80	2.92
Habitacional	618.53	62.68
Habitacional mixto comercial, servicios y equipamiento	75.36	7.64
Vialidad y derecho de paso	190.80	19.34
Total	986.80	100

Fuente: CONURBA I+D, 2011/Centro EURE

5.2 Densidades

La densidad promedio de la zona es de 45.3 hab/ha (10.1 viv/ha), considerando que la mancha urbana de la Zona Norte es de 948.0 ha y que tiene una población estimada de 59,749 habitantes al 2010. Esta densidad promedio supera la densidad habitacional de la ciudad de Morelia que es de 41.2 hab/ha (PDUCPM, 2010).

Al interior de la Zona Norte, las densidades habitacionales que predominan van de muy bajas (de 0 a 12 viv/has) para las zonas

periféricas, a bajas (de 13 a 36 viviendas por hectárea). Las mayores densidades habitacionales se presentan en los conjuntos habitacionales edificados a través de programas institucionales de vivienda, como son: Torreón Nuevo, Villas del Real, Solidaridad y Mártires de Uruapan, en el centro de la zona norte; y Luis Córdova Reyes, en el límite con Tarímbaro.

5.3 Coeficientes De Ocupación Y Utilización Del Suelo.

Las colonias cercanas al vértice que hacen el Periférico República y la salida a Salamanca en la parte oriente, así como en la parte central de la zona partiendo del mismo Periférico República, mantienen ocupaciones del suelo por arriba del 70%, en aproximadamente una décima parte de la Zona Norte. En tanto, todo el resto de las zonas en proceso de urbanización o semi-urbanización se encuentran mayormente desocupadas, en procesos especulativos a la espera de que alguno de los tres niveles de gobierno o desarrolladores privados incorporen obras de infraestructura de cabecera para su desarrollo.

5.4 Reservas De Suelo

Bajo el primer concepto, en la Zona Norte se está construyendo la «Unidad Deportiva Bicentenario» en un predio de 28.1 has. Bajo la segunda perspectiva, la principal reserva de suelo para el crecimiento de la Zona Metropolitana de Morelia, dentro de la Zona Norte, se encuentra en los baldíos y vacíos urbanos de la mancha urbana actual. De acuerdo al análisis expuesto en el apartado de intensidad de ocupación del suelo, se estimaron un total de 21,739 lotes baldíos en las zonas consideradas como habitacionales bajo los diferentes rangos de ocupación del suelo o en proceso de ser incorporado al desarrollo urbano, según los criterios anteriormente descritos.

5.5 Requerimientos De Vivienda Proyectados

5.5.1 Demanda De Vivienda

El mercado inmobiliario en la Zona Norte, ha sido poco dinámico debido a la limitada cobertura del servicio de agua potable y al tipo de propiedad de la tierra (ejidal), en este sentido la demanda de suelo para vivienda ha sido satisfecha principalmente al surponiente de la Zona, sobre terrenos de carácter privado y continuos a las zonas urbanas más consolidadas. Destaca señalar que en el resto de la zona urbana se observan vacíos que pueden ser ocupados.

Diagnóstico general del área de estudio relacionado con el centro de población -Desarrollo urbano y ordenamiento territorial-, Valores inmobiliarios.

5.6 Infraestructura

5.6.1 Infraestructura Carretera

La comunicación de la Zona Norte con el resto de la ciudad se da principalmente a través del Periférico Revolución (libramiento de Morelia) y permite la comunicación en sentido Oriente - Poniente, así como a través de la vialidad regional salida a Salamanca en dirección Norte – Sur; mientras que el principal acceso a la Zona Norte es por medio de la Av. Torreón Nuevo.

Vialidades urbanas:

- Periférico Revolución-Nueva España.
- Av. Torreón Nuevo

A. Vialidades regionales:

- Salida a Salamanca.

Conflictos viales:

En la Zona Norte los conflictos viales se dan principalmente en las intersecciones de vialidades regionales y primarias, así como en sus respectivas incorporaciones, principalmente en horas pico, siendo los principales nodos conflictivos los siguientes:

- Vialidad Regional Salamanca-Morelia, Autopista de Occidente al cruce con el Periférico paseo de la República.
- Periférico paseo de la República al cruce con Av. Torreón Nuevo.

5.6.2 Infraestructura Para El Transporte Urbano

La Zona Norte cuenta con 18 rutas de transporte colectivo.

5.6.3 Infraestructura De Riesgo

Red de combustóleos: en la Zona Norte se encuentran dos gasoductos de Pemex en operación, que cruzan la zona de estudio de Norte a Sur.

Estaciones de Servicio PEMEX: dentro de la Zona Norte se encuentran 11 estaciones de gasolina de PEMEX y dos gaseras. Líneas de transmisión CFE: se disponen paralelas al libramiento y a la salida a Salamanca, como parte del sistema de distribución troncal de la ciudad.

5.7 Equipamiento Urbano

Para el diagnóstico del equipamiento urbano, se ha tomado en consideración el sistema normativo de equipamiento de la secretaría de desarrollo social (SEDESOL), mismo del que se desprende la obtención de 12 subsistemas: educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transportes, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos.

5.8 Imagen Urbana

Este tema es relevante de analizar ya que impacta directamente en la calidad de vida de los habitantes de un lugar, al estar relacionado con las condiciones del ambiente urbano. Dicho ambiente se conforma a través de la mezcla de elementos arquitectónicos, de diseño y comunicación e incorpora otros elementos, que en conjunto forman parte del marco visual de los habitantes de algún territorio.

Otros elementos que conforman la imagen urbana en la Zona Norte son:

- Hitos: Cerro del Quinceo y Tecnológico de Morelia (al poniente y oriente de la Zona respectivamente), destaca señalar que aún

cuando ambos elementos se localizan fuera del límite de la Zona, son puntos de referencia, definidos con claridad entre los habitantes de la Zona.

- Barrios: Aún cuando no existe una estructura de barrios, se han configurado otras formas de distribución espacial y de relaciones en comunidad principalmente por colonias.
- Nodos: En cuanto a los lugares de encuentro social, llama la atención que se carece de estos elementos, remitiéndose únicamente a espacios de fuerte concentración y atracción, tales como:
 - Libramiento norte - Av. Morelos Norte (Av. Tecnológico) - Salida a Salamanca.
 - Periférico Paseo de la República - Av. Pedregal.
 - Periférico Paseo de la República - Av. Francisco I. Madero Pte. – Salida a Guadalajara.
- Sendas: En algunas zonas no existe sistema de transporte urbano y además las calles no están pavimentadas ni cuentan con banquetas, de modo que todas ellas funcionan como sendas, en donde no existe una diferenciación entre las áreas peatonal y vehicular.
- Barreras: En la Zona Norte se identifican las siguientes barreras: la primera se relaciona con la topografía del Cerro del Quinceo, la segunda por la presencia de cuerpos de agua, finalmente la tercera, es el Periférico (República). Dichos elementos por sus características, constituyen barreras a la movilidad e integración socio-espacial.

6. DIAGNÓSTICO DE CONDICIONES AMBIENTALES Y RIESGOS

El diagnóstico ambiental de la Zona Norte tiene como propósito general identificar la problemática ambiental que afecta las condiciones urbanas y de calidad de vida de su población, identificar las áreas que deberán tener una gestión sustentable, así como realizar el análisis y pronóstico de los requerimientos ante posibles afectaciones o riesgos que se presenten.

6.1 Inventario, Condiciones Y Dinámica De La Explotación De Los Recursos Naturales.

En esta sección se especifican las condiciones que actualmente guardan el medio ambiente y los recursos naturales de la Zona Norte de Morelia.

6.1.1 Cambios De Usos De Suelo.

En el apartado 1.1.1 del PDUCCPM 2010, como uno de los objetivos del mismo, se autoriza el cambio de uso del suelo para un total de 252.6 ha en la Zona Norte de Morelia, que corresponde al 18.0% del total de los cambios de uso del suelo que se realizaron al exterior del Periférico Paseo de la República, de los cuales la mayoría fueron sobre fraccionamientos irregulares, lo que abre paso a su futura regularización.

Cuadro 7. Morelia, Michoacán: Cambios de uso del suelo en la periferia de Morelia en el PDUCCPM, 2010

Zonas de la Ciudad	Superficie (ha)			Sup (%)		
	Formales	Irregulares	Total	Formales	Irregulares	Total
La Mintzita	100.8	11.6	112.3	14.2	1.7	8.0
Norte	12.2	240.4	252.6	1.7	34.5	18.0
Oriente	2.0	70.4	72.4	0.3	10.1	5.2
Poniente	467.8	369.1	836.9	66.1	53.0	59.6
Sur	124.6	4.5	129.1	17.6	0.6	9.2
Total	707.4	696.0	1,403.3	100.0	100.0	100.0
%	50.4	49.6	100.0			

Fuente: PDUCCPM 2010

Para el caso particular de la Zona Norte, se tiene el segundo mayor porcentaje de cambios de uso del suelo de la ciudad, los cuales se clasifican en formales e irregulares; para el caso de asentamientos formales, se localizan dos pequeños polígonos, uno al norte y el otro, hacia la zona centro-este de la Zona, mientras que de los informales, se tiene una amplia superficie que se deriva del Ejido de Santiaguito al Este del polígono de estudio.

6.1.2 Riesgos y Vulnerabilidad (Naturales y Antropogénicos)

Peligros geomorfológicos: entre los principales peligros identificados en la zona se encuentran:

- Inundaciones
- Deslizamientos

Riesgos antropogénicos: En la Zona Norte del centro de población de Morelia existen riesgos de tipo antropogénico por la presencia de dos conductos subterráneos de PEMEX que van en dirección Norte-Sur; además de dos líneas de transmisión CFE, una que corre en dirección Norte a Sur en la parte Este y otra que se ubica al Sur de la zona de estudio y que corre de forma paralela al Periférico Paseo de la República en su sector Independencia.

- Además de la ubicación de once estaciones de servicio tipo gasolineras y dos gaseras, las cuales se ubican cercanas a las colonias Quinceo y Santa Elena de la Cruz. De acuerdo con el Sistema Normativo de Equipamiento de la SEDESOL en general todas las gasolineras y gaseras tienen un radio de servicio urbano recomendable de 1 km.

6.2 Diagnóstico Socio-Demográfico

De acuerdo con datos censales e indicadores del CONAPO durante el periodo de referencia los indicadores han mejorado; sin embargo, los problemas que generaban mayor impacto, se relacionaban con la combinación de los siguientes factores:

- Déficit en los servicios de agua entubada en el ámbito de las viviendas
- Déficit en la posesión de bienes en la vivienda
- Condiciones inadecuadas de ocupación en la vivienda (hacinamiento)
- Población de 15 años y más que no concluyó la primaria.

Marginación Urbana

La marginación urbana en la Zona Norte ha disminuido de presentar un grado muy alto (1.19026) en el año 2000, a un grado alto (0.28280), en el 2005.

En relación con los niveles de marginación urbana que prevalecieron, la situación fue la siguiente:

- Al año 2000, el 86.67% de las AGEB's presentaron altos y muy altos grados de marginación y para el 2005, este porcentaje disminuyó a 57.14%. Estos grados de marginación afectaban al 64.56% de la población urbana en el 2000, porcentaje que disminuyó a 33.17% en el 2005.
- El 6.67% de las AGEB's en el 2000, presentaba un grado medio de marginación y para el 2005 este porcentaje ascendió a 25%, concentrando el 14.07% y 30.94% de la población en 2000 y 2005, respectivamente.
- Por último, en cuanto a los niveles de marginación bajo y muy bajo, el 6.67% de las AGEB's urbanas en el 2000 se encontraban en este rango, porcentaje que se incrementó a 18% en el 2005, afectando al 21.38% y al 35.89% restante de los habitantes urbanos, en los años de referencia.

De las dimensiones estructurales del rezago social, los problemas de mayor impacto fueron:

- Alto porcentaje de población sin derechohabencia a servicios de salud.- casi la mitad de la población no contaba en 2005 con acceso al sistema de salud.
- Rezago educativo.- un poco más de la tercera parte de la población, no había concluido la educación básica (primaria y secundaria), y el 29.54% de los hogares tenían jóvenes con menos de 9 años de educación aprobados.

6.2.1 Condiciones De La Vivienda.

Tipo y clase de vivienda

Cuadro 8. Morelia, Zona Norte: Viviendas habitadas según tipo y clase de vivienda, 2005

Loc.	Ámbito Territorial	Viviendas Habitadas 2005			
		Total	Particular	%	Colectivas
	Municipio de Morelia	163,059	162,928	99.92	
	Zona Norte	9,593	9,592	99.99	1
0001	Morelia (zona norte)	9,567	9,566	99.99	1
0312	Colonia el Paraíso	3	3	100.00	
0345	Ampliación de Torreón Nuevo Dos	3	3	100.00	
0374	Localidad sin Nombre	4	4	100.00	
0376	Localidad sin Nombre	5	5	100.00	
0397	Fraccionamiento Arboledas	5	5	100.00	
0401	Tierra Grande	6	6	100.00	

Fuente: Centro EURE a partir de INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005, ITER y Microdatos del II Censo de Población y Vivienda 2005, por Entidad Federativa a nivel AGEB, Manzana y Registro.

Servicios Básicos:

- Energía eléctrica.

- Agua potable.
- Drenaje.
- Servicio sanitario.

7. SINTESIS DE LA PROBLEMÁTICA: IDENTIFICACION DE AMBITOS DE ATENCIÓN ESTRATEGICA (AAES)

La principal característica de la Zona Norte es que es una de las zonas de mayor pobreza de la ciudad de Morelia, con alto grado de marginación urbana y con indicadores de calidad de vida considerablemente menores a los que tiene la ciudad de Morelia en promedio. Como se detalló en el diagnóstico correspondiente, la población de la Zona Norte enfrenta carencias de vivienda, equipamiento, espacio público, infraestructura y sistema de movilidad, etc.; pero también requiere atención de programas sociales, educativos, de salud y particularmente, para la generación de seguridad ciudadana, pues también se caracteriza por ser una zona conflictiva e insegura.

Uno de los problemas estratégicos de la Zona Norte es la dificultad para la dotación de agua potable; debido a que no se cuenta con fuentes de abastecimiento suficientes, las redes están inconclusas debido al proceso de urbanización irregular y desordenado que ha prevalecido en la zona, además de que la red existente presenta fugas importantes. La demanda supera la oferta, y las condiciones del acuífero no hacen posible el otorgamiento de nuevas concesiones para su explotación, por lo que éste tema es un factor fundamental para contener el crecimiento del área urbana y enfocar la política hacia el aprovechamiento del suelo intraurbano.

También es importante considerar que la zona norte no es autosuficiente en términos de empleo, servicios, comercio, equipamiento, etc. por lo que debe, por un lado, impulsarse la conformación de una nueva centralidad y la creación de equipamiento social y espacio público dentro de la zona; y por otro lado, mejorar la conectividad de la zona con el resto de la ciudad de Morelia.

8. OBJETIVOS

8.1. Objetivo General

Regular, inducir y promover la ocupación territorial ordenada, compacta y estructurada de la Zona Norte de la ciudad de Morelia, desde el presente y hasta el año 2030, a partir de la definición clara y transparente de dónde sí debe urbanizarse y dónde no, buscando la menor afectación posible al ambiente, respetando el potencial natural de la zona y procurando los menores costos en infraestructura y movilidad.

8.2. Objetivos Específicos

- I. Establecer instrumentos y mecanismos para llevar a cabo una gestión sustentable de las áreas naturales de la zona.
- II. Evitar el deterioro del suelo en función de la ordenación de los usos del suelo en áreas destinadas de acuerdo a su potencialidad natural.

- III. Evitar la ocupación de zonas que representen algún tipo de riesgo para la población, que sean vulnerables o no aptas para el desarrollo urbano mediante la aplicación de instrumentos efectivos.
- IV. Controlar y revertir la tendencia de la expansión indiscriminada, desordenada e irregular de la mancha urbana, bajo una visión metropolitana, delimitando claramente las grandes zonas no urbanizables y proponer alternativas para su aprovechamiento.
- V. Reorientar la distribución de la población en el territorio a través de la definición de prioridades de ocupación del suelo, a través de la redensificación (ocupación de vacíos urbanos) y el control del desarrollo urbano.
- VI. Establecer normas, lineamientos y criterios que permitan orientar el desarrollo urbano hacia la movilidad sustentable.
- VII. Promover una ciudad más equitativa mediante la identificación de las necesidades de mejoramiento de las condiciones de vivienda y el entorno urbano de las zonas más pobres y vulnerables de la zona con el fin de focalizar la acción pública hacia ellas y lograr la reconstrucción del tejido social.
- VIII. Promover mecanismos que incentiven la oferta de suelo y vivienda para la población más pobre en zonas bien ubicadas y comunicadas y con las condiciones urbanas óptimas.
- IX. Favorecer la acción coordinada entre niveles y sectores de gobierno en torno a una visión compartida de ciudad.
- X. A partir de la aplicación estricta del Plan, incentivar una cultura urbana de respeto y orden, así como la consolidación y la institucionalización de la participación ciudadana activa y corresponsable.

8.3 Propuesta De Localización Y Delimitación De Usos De Suelo

8.3.1. Análisis De Localización Y Delimitación De Usos Del Suelo

En este sentido, se clasificó el territorio bajo los siguientes criterios:

- Área Urbana.
- Se agregó la categoría de área de transición.
- El resto del territorio será área no urbana.

Como conclusión se tiene que:

- A partir de la zonificación secundaria propuesta en el presente Programa Parcial, la zona Norte cuenta con 295 has. de suelo urbanizable para uso habitacional, sin considerar los vacíos urbanos dentro de la mancha urbana consolidada.
- Con las hectáreas de suelo urbanizable propuestas en el

presente programa, se cubriría la totalidad de los requerimientos de suelo al 2030, superando en 170 has. el suelo urbano requerido en un escenario extremo de «CIUDAD COMPACTA», aún sin considerar la magnitud de vacíos urbanos existentes.

9. NORMATIVIDAD Y MECANISMOS DE CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS RELACIONADOS

Se tomaron en cuenta las condicionantes de la planeación y las normas y criterios de la planeación como son el Plan de Desarrollo Municipal 2012-2014) y el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUCPM) 2010.

10. POLÍTICAS

10.1. Políticas Emanadas De Niveles Superiores De Planeación

Políticas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico

- A. Aprovechamiento sustentable.
- B. Recuperación de áreas naturales.
- C. Conservación y protección.
- D. Crecimiento urbano integral, ordenado, programado y condicionado.
- E. Aprovechamiento del suelo intraurbano.
- F. Densificación.
- G. Consolidación urbana.
- H. Impulso a la movilidad sustentable.
- I. Creación de condiciones favorables para incentivar la economía local y la creación de empleos en la zona.
- J. Creación y recuperación de espacio público y equipamiento social.
- K. Acceso a servicios básicos.
- L. Mejoramiento de la calidad de vida de las familias de menores recursos.
- M. Coordinación.
- N. Corresponsabilidad.

11. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Lineamientos Generales

El ordenamiento territorial de la Zona Norte de la ciudad de Morelia se diseña a partir de los siguientes principios fundamentales:

1. Visión integral: la ciudad es un sistema complejo, por lo que deben analizarse las partes pero sin perder de vista el todo.

2. Visión de largo plazo: definir objetivos de largo plazo, pero realizables a partir de acciones en el corto y mediano plazos. Además, la continuidad del Programa en su gestión y aplicación debe trascender los periodos administrativos del gobierno.
3. El suelo es el elemento fundamental para orientar y controlar el crecimiento de la ciudad, por lo que debe existir absoluta transparencia en la definición de dónde SI y dónde NO urbanizar bajo los criterios de:
 - a. Menor afectación posible al ambiente.
 - b. Costos menores de infraestructura y movilidad.
 - c. Respeto al potencial natural.
4. Promover una ciudad compacta: detener la inercia de la expansión indiscriminada de la mancha urbana y revertirla hacia un patrón urbano más compacto, con múltiples centralidades y que genere menos necesidades de desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad.
5. Incentivar el uso del suelo no urbano como una alternativa rentable y competitiva frente a la urbanización.
6. Aplicación efectiva de instrumentos para ejecutar el Programa.
7. Corresponsabilidad con los actores sociales y los ciudadanos desde la elaboración hasta la evaluación del Programa.

La estrategia de ordenamiento territorial de la Zona Norte de la ciudad de Morelia que se desarrolla en este capítulo, define la estructura y organización de los elementos básicos que definen a una ciudad, como son: el dónde sí y dónde no urbanizar, de acuerdo con los principios anteriormente descritos; los usos del suelo, los ejes de movilidad, la localización de los equipamientos, la dosificación de las infraestructuras y en general, la estructura urbana que promueva la reconstrucción del tejido social y espacial, la mejora de la calidad de vida y las condiciones territoriales necesarias para elevar la productividad y competitividad de un territorio bajo un enfoque de desarrollo sustentable.

La incorporación de suelo al desarrollo urbano y la adquisición de reservas territoriales públicas y privadas deberán seguir las siguientes prioridades:

1. Ocupación de baldíos y vacíos urbanos en la zona urbana consolidada.
2. Incorporación del Área urbanizable.

Otro elemento importante dentro de la estrategia es la infraestructura, pues las posibilidades de dotación de agua potable, principalmente, condicionan las posibilidades de desarrollo de la Zona Norte.

Igualmente destaca como parte de la estrategia la estructura urbana, pues a partir de la definición de centralidades en congruencia con su accesibilidad, fuerza de atracción de sus usos y distribución de densidades de población, será posible reestructurar la zona de una manera más funcional y que iguale el acceso a satisfactores urbanos

entre todos sus habitantes. *11.2 Estructura del centro de población (área del Programa Parcial).*

11.1 Zonificación Primaria

La zonificación primaria establece la utilización general del suelo, con el fin de orientar el desarrollo y la ocupación del territorio de manera ordenada, equilibrada y respetuosa hacia el medio ambiente, reduciendo riesgos y promoviendo una mejor calidad de vida para 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 (PDUCPM, 2010).

La zonificación primaria de la Zona Norte comprende las siguientes zonas:

Estas áreas tienen una superficie de 1 mil 123.78 hectáreas que corresponden al 53.25% de la superficie total.

Cuadro 9. Morelia, Zona Norte: Zonificación primaria

Zona	Superficie (hectáreas)	%
Área urbana	676.47	32.06
Área urbanizable	309.88	14.69
Área no urbanizable	1,123.43	53.25
Total	2,109.78	100.00

Fuente: Centro EURE.

11.2 Estructura Urbana

De acuerdo con el PMDUCP (2010), la estructura urbana se define como la interrelación entre las funciones urbanas, la sociedad y los espacios que ocupan y se constituye por un conjunto de elementos que conforman una unidad y se distinguen por su jerarquía y función, que se combinan en diversas relaciones y expresiones espaciales. En ella se constituyen sistemas y subsistemas de relaciones que determinan su organización y modos de crecimiento, los cuales tienen como finalidad garantizar su funcionamiento interno.

A partir del análisis de la problemática y potencial de la Zona Norte de la Ciudad de Morelia, se prevé una nueva organización espacial, que parte del reconocimiento de la naturaleza y dinámica de la organización social y económica de esta zona y que será el producto de la propuesta de reordenamiento del área urbana actual y de la previsión de crecimiento futuro; dicha propuesta tiene como objetivos:

- La adecuada distribución de los beneficios del desarrollo urbano entre todos los sectores de la población.
- La reorganización de la zona en función de un sistema de movilidad sustentable.
- La posibilidad de acercar a todas las colonias y localidades urbanas y urbanizables, los espacios públicos y equipamientos necesarios.

La estrategia de estructura urbana para la Zona Norte de Morelia, cuyos elementos se mencionan a continuación:

Subcentro urbano
 Corredor metropolitano
 Corredor urbano
 Vialidades primarias
 Eje de movilidad sustentable
 Ciclovías-andadores
 Centro de intercambio modal
 Equipamiento existente
 Equipamiento propuesto
 Espacio público propuesto

11.3 Suelo Y Vivienda

11.3.1 Las Grandes Orientaciones

La estrategia de suelo y vivienda, está planteada en función de la estructura urbana propuesta para el ordenamiento de la zona y la previsión del crecimiento futuro y se basará en las siguientes orientaciones:

En primer lugar, en la consolidación de la zona urbana, ocupando los predios vacíos y baldíos y las zonas urbanizables que la propuesta de estructura urbana defina como aptas para usos urbanos.

En segundo lugar, en el fomento a la urbanización combinada con actividades de agricultura y horticultura urbana, como mecanismo de restitución de los valores ambientales en la zona, que además sirvan para autoconsumo e incluso para la comercialización.

Con relación a la consolidación urbana, los componentes fundamentales de esta estrategia son:

- La determinación de las zonas aptas para la ocupación del suelo y a la definición de las normas de uso y ocupación del suelo correspondiente.
- La generación de oferta de suelo urbanizado y bien ubicado para la población de menores recursos que no tiene acceso al mercado formal de vivienda.
- La localización adecuada de los conjuntos habitacionales institucionales.

11.3.2 Lineamientos de Ocupación y Utilización del Suelo, Densidades y Usos Permisibles.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el porcentaje de la superficie total del lote, donde se permitirá la edificación. Se presenta en número fraccionado y es el factor que al multiplicarse por la superficie total del lote, se obtiene como resultado el total de m2 que se pueden construir en planta baja (entendiéndose por superficie construida aquella que está techada).

En la siguiente tabla se establece el COS, las alturas máximas permitidas y las restricciones para las construcciones, en relación a la superficie de los predios y la sección vial. Cabe señalar que esta normatividad se retomó del PDUCPM 2010 para asegurar la plena congruencia entre ambos instrumentos.

En este sentido, se establece como parte de la estrategia del presente

Programa la modificación del Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia¹ a fin de 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.

11.3.2.1 Densidades

Se busca un mejor aprovechamiento de los predios vacíos y baldíos al interior del área urbana actual, por lo que la estrategia de densificación es una alternativa para el logro de este objetivo, siempre y cuando sea aplicada en zonas con capacidad de dotación y ampliación de infraestructura y en ubicaciones cercanas (de preferencia colindantes) y bien conectadas con la mancha urbana consolidada.

El presente Programa Parcial, en congruencia con la normatividad establecida en el PDUCPM 2010, establece las siguientes densidades permitidas en uso habitacional:

Cuadro 10. Morelia, Zona Norte: Densidades Permitidas En Uso Habitacional.

Tipo de densidad habitacional	Densidad permitida por hectárea	
	Habitantes / Hectárea	Viviendas / Hectárea
Suburbana	50	12
Baja	150	36
Media	300	72
Alta	500	120

Fuente: PDUCPM, 2010.

Estrategia de densificación habitacional para la Zona Norte de Morelia:

Objetivos:	Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos, eficientar el uso de los servicios públicos y disminuir la presión de urbanización periférica. Esta estrategia se relaciona y complementa con el sistema de Potencialidad de Desarrollo urbano descrito en el capítulo 5 del PDUCPM 2010.
Casos de aplicación:	Edificación de un inmueble particular o en régimen de condominio sobre un lote unifamiliar o la fusión de varios lotes. Remodelación de edificaciones existentes.
Ámbito de aplicación:	Cualquier inmueble localizado dentro de manzanas cuya ocupación ser mayor del 70%. Sobre predios localizados en corredor urbano. En manzanas completas o secciones de la misma cuya superficie sea mayor de 3000 m2 con ocupación cero.
Condiciones para la aplicación de la densificación:	Las mismas que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Requisitos:	Los mismos que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Cálculo del incremento de densidad habitacional:	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Incremento de intensidad de uso del suelo:	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"

11.3.2.2 Usos Permisibles.

Mediante la emisión de la licencia de uso del suelo, el municipio tiene la facultad de permitir, condicionar o prohibir la utilización del suelo para determinados usos, con base en las normas y criterios establecidos en el presente Programa Parcial, en particular a partir de la zonificación primaria, secundaria y la Tabla de Compatibilidades y Uso del Suelo. Sin embargo, existen condicionantes adicionales que la autoridad municipal en la materia deberá considerar para la expedición de licencias de uso del suelo:

1 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 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).

- Condicionantes derivadas del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte.
- Condicionantes territoriales.
- Normatividad complementaria.

11.4 Equipamiento

La estrategia de equipamiento, contempla la construcción de los siguientes elementos²: (Ver la siguiente tabla)

Subsistema / Elemento	Equipamiento Existente (2010)	Población Usuaria (Hab.)	Elementos requeridos	
1. Educación				
Preparatoria General	0	444	6 aulas / escuela	Déficit / 1 escuela
2. Cultura				
Biblioteca pública municipal (CONACULTA)*	0	42,930	48 sillas / biblioteca	Déficit / 1 biblioteca
Auditorio municipal*	0	36,491	250 butacas / auditorio	Déficit / 1 auditorio
3. Salud				
Centro de salud urbano (SSA)	1	17,172	3 consultorios / centro	Déficit / 1 Centro
Centro de salud con hospitalización (SSA)	0	17,172	3 consultorios / centro	Déficit / 1 Centro
Unidad de medicina familiar (IMSS)	0	21,465	3 consultorios / UMF	Déficit / 1 UMF
Módulo resolutivo (unidad urgencias) (ISSSTE)	0	4,722	1 sala / modulo	Déficit / 1 Módulo
Central de urgencias (C.R.M.)	0	42,930	6 cama / centro	Déficit / 1 Centro
4. Asistencia social				
Centro de desarrollo comunitario (CDC) (SNDIF)	0	42,930	7 aulas o taller / centro	Déficit / 2 Centros
5. Comercio				
Plaza de usos múltiples (tianguis)	3	42,930	90 puestos / tianguis	Déficit / 1 tianguis
Mercado público (SECOFI)	1	42,930	90 puestos / mercado	Déficit / 3 mercados
6. Abasto				
Requerimiento cubierto				
7. Comunicaciones				
Unidad remota de líneas (TELMEX)	0	42,930	4000 líneas / unidad	Déficit / 1 Unidad
8. Transporte				
Central de autobuses pasajeros (SCT)	0	42,930	20 cajones / central de aut.	Déficit / 1 Central
9. Recreación				
Juegos infantiles	1	42,930	3,500 m2 terreno / juego	Déficit / 3 Juegos
Jardín vecinal	1	42,930	7,000 m2 terreno / jardín	Déficit / 5 Jardines
Parque de barrio	1	42,930	10,000 m2 terreno/ parque	Déficit / 1 Parque
10. Deporte*				
Requerimiento cubierto				
11. Administración pública				
Requerimiento cubierto				
12. Servicios urbanos				
Requerimiento cubierto				

Cuadro 11. Morelia, Zona Norte: Requerimientos de equipamiento Urbano.

*Elementos cubiertos con equipamiento que actualmente se encuentra en construcción (Unidad Deportiva del Bicentenario, Biblioteca Municipal y explanada de usos múltiples). Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, SEDESOL.

11.5 Infraestructura

La estrategia de infraestructura para la Zona Norte busca garantizar la conectividad y movilidad tanto al interior de la Zona como al exterior de la misma; mejorar la cobertura de los servicios básicos, particularmente agua y drenaje sanitario y pluvial, y mitigar los impactos negativos de las actividades de la población sobre el medio ambiente. Todo ello, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Con base en lo anterior y en función de las condiciones de desarrollo, las estrategias se proyectan considerando dos tipos de acciones: por una parte, las orientadas a la consolidación y

mejoramiento de la infraestructura en las zonas urbanas consolidadas, por otra parte, la ampliación de la misma en las áreas en que actualmente no se cuenta con la infraestructura básica.

11.5.1 Infraestructura Carretera y Vial.

La estrategia de infraestructura carretera y vial en la Zona Norte se orientó hacia la definición de una propuesta integral que busca enfocar los esfuerzos públicos hacia la movilidad más eficiente, segura y menos contaminante, centrando el esfuerzo en la movilidad de las personas, y no únicamente de los vehículos. En este sentido, la estrategia se estructura en los siguientes temas:

1. Propiciar la movilidad sustentable, es decir, no motorizada, mediante la construcción de infraestructura que incentive y articulando espacios de origen / destino de este tipo de viajes.
2. Favorecer la intermodalidad, es decir crear las condiciones de accesibilidad y conectividad entre las distintas áreas de la Zona, particularmente entre el subcentro urbano, las zonas comerciales, la Unidad Deportiva Bicentenario y los equipamientos y áreas verdes propuestos, logrando la interconexión entre distintos modos de transporte.
3. Ordenar la estructura vial de la zona para favorecer su comunicación con el resto de la ciudad, mejorando sus condiciones de seguridad para patrones, transporte público, automovilistas y ciclistas, así como su imagen urbana.

11.5.2 Infraestructura de Transporte.

Esta estrategia está muy relacionada con la estrategia de infraestructura carretera y vial, que en realidad abarca diversos aspectos de la movilidad para la Zona Norte.

11.5.3 Infraestructura Hidráulica.

Uno de los mayores obstáculos para el desarrollo de la Zona Norte es la disponibilidad de agua potable, por lo que se ha propuesto limitar la expansión urbana para aprovechar la infraestructura instalada y concentrar la demanda en zonas consolidadas, donde se pueden explorar formas de abastecimiento alternativas.

11.5.4 Infraestructura Sanitaria.

Con relación a la estrategia de infraestructura sanitaria en la Zona Norte, se prevé la rehabilitación de las redes existentes para que operen en óptimas condiciones, así como un programa de ampliación en la cobertura del servicio a todas las zonas urbanas y urbanizables consideradas en el presente Programa Parcial (según un estudio de factibilidad), para ello será necesaria la identificación de puntos de descarga, a partir de la elaboración de un estudio que permita conocer sus condiciones, y con ello garantizar la demanda actual y futura.

11.5.5 Infraestructura de Comunicaciones.

El impulso del desarrollo urbano de la Zona, de acuerdo con las estrategias propuestas implicará tanto la consolidación de las áreas urbanas actuales como la ocupación planeada y programada de su área de crecimiento. En consecuencia se requerirá contar con infraestructura que favorezca la comunicación de la población.

2 Sujetos a análisis técnicos para definir su localización y cobertura.

11.5.6 Infraestructura Eléctrica.

Será indispensable prever las necesidades de modernización y ampliación de la infraestructura eléctrica, con el objeto de soportar adecuadamente el crecimiento de actividades económicas y el desarrollo habitacional previsto.

11.5.7 Infraestructura de Riesgo.

Con relación a la infraestructura de riesgo localizada en la Zona, la estrategia estará orientada a la minimización de riesgos de origen antropogénico y la prevención de la ocupación de zonas con riesgos naturales. En este sentido, se plantean las siguientes medidas:

- Es indispensable la vigilancia estricta tanto de los derechos de vía existentes, como de las restricciones federales y estatales de, canales y escurrimientos, las líneas eléctricas, carreteras y gasoductos.
- Establecer zonas perimetrales de protección y aplicar en sentido estricto las políticas de uso que propone este Programa Parcial.
- La instalación de empresas de alta vulnerabilidad a riesgos (gaseras y gasolineras), deberán estar sujetas a reglas y controles estrictos, que reduzcan riesgos de accidentes.
- Mejorar las condiciones de las calles estratégicas para usar en caso de una emergencia urbana.
- Formulación de un plan de organización y atención de emergencias urbanas.
- Implementación de un programa de información y difusión para prevención y atención de emergencias urbanas.
- Constituir un Centro de Atención de Emergencias para la Zona.

11.6 Medio Ambiente y Ecología

La estrategia de medio ambiente y ecología tiene el propósito de ofrecer orientaciones básicas para atender los problemas relativos al consumo de agua, la generación y manejo de residuos sólidos, el consumo de energía, la contaminación del aire o la visual y auditiva, entre otros.

11.6.1 Recolección, Disposición, Tratamiento y Reutilización De Residuos Sólidos.

Desde una visión integral y participativa, la estrategia de gestión de residuos sólidos no sólo debe concentrarse en las etapas de recolección y manejo de los mismos, sino también en las etapas previas de generación de los residuos.

11.6.2 Captación, Consumo, Tratamiento y Reutilización del Agua

Esta estrategia está correlacionada con la de infraestructura hidráulica; en virtud de que la Zona Norte enfrenta serios problemas de abastecimiento de agua, todas las estrategias relacionadas con ella deben orientarse hacia la disminución del consumo y la búsqueda

de fuentes alternativas para disminuir la presión sobre el acuífero.

11.6.3 Contaminación Auditiva, Visual, Del Aire, Del Agua Y La Tierra

En diferentes áreas de la zona se aprecian procesos de deterioro del suelo acelerando la erosión y pérdida de condiciones ambientales, lo que afecta de manera directa a la ciudad al reducirse la capacidad de captura de agua y de producción de bienes ambientales. A este propósito se plantean estrategias orientadas al control y minimización de las afectaciones al ambiente.

11.6.4 Conservación y Explotación Sustentable de los Recursos Naturales

La conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, tiene como fin incorporar superficies de suelo erosionado, deforestado y degradado por actividades urbanas, agrícolas y/o pecuarias, al manejo sustentable del mismo, mediante la ejecución de programas de manejo forestal maderable y no maderable, y de planes de manejo de la vida silvestre, en el marco de los incentivos federales de la política nacional de desarrollo sustentable.

11.6.5 Manejo y Consumo más Sustentable de la Energía

Desde el punto de vista del manejo integral de los recursos naturales, y tomando en cuenta que las necesidades actuales de energía y agua influyen directamente en la pérdida de la biodiversidad y en la desertificación, debido a los mayores índices de urbanización, esta estrategia da especial atención fomentar la participación comunitaria en el manejo de tecnologías de energía renovable, con un énfasis en la necesidad de hacer sustentables las actividades económicas y básicas que se realizan.

11.7 Riesgos y Vulnerabilidad

El desarrollo de esta estrategia implica planificar las actividades de prevención, mitigación y manejo de emergencias resultado de los procesos de desarrollo urbano en la zona.

11.8 Imagen Urbana, Patrimonio Histórico y Cultural

En este apartado se expresan las estrategias que constituyen los lineamientos para el estímulo, orientación y regulación de la imagen urbana, en congruencia con las disposiciones legales vigentes y con los planteamientos principales de los instrumentos que conforman el marco de planeación del Programa.

12. INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

La instrumentación propuesta para concretar las estrategias, programas y proyectos para la Zona Norte, parte del conjunto de instrumentos que se determinan en el PDUCPM 2010; algunos de ellos se retoman con el objeto de guardar congruencia con dicho ordenamiento; otros, se proponen como complemento para hacer de este Programa Parcial, un instrumento de gestión del desarrollo urbano, útil para la toma de decisiones y la aplicación de políticas públicas eficaces.

12.1. Carta Urbana, Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo

*y Normas Complementarias de Desarrollo Urbano***12.1.1 Carta Urbana**

La carta urbana se constituye como el instrumento técnico, jurídico y administrativo de mayor detalle del presente Programa. Permite administrar el desarrollo urbano a través de la definición de zonas homogéneas que sirvan de soporte para dar funcionalidad a la Zona Norte de la ciudad de Morelia.

12.1.2 Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo

La Carta Urbana se acompaña de la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo; instrumento que define la compatibilidad o incompatibilidad de un uso de suelo determinado en la Zona Norte de la ciudad de Morelia, así como las restricciones o condicionantes para su autorización.

12.1.3 Normas Complementarias de Desarrollo Urbano**12.1.3.1 Coeficiente de Urbanización (CUR)³**

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 instrumentan en el Programa Parcial.

El establecimiento del CUR tiene la finalidad de restringir la urbanización de un predio, según el grado de impacto urbano o ambiental que generan los procesos de urbanización de un predio a una zona determinada.

12.1.3.2 Protección De Los Derechos Federales, Zonas E Instalaciones de Riesgo.

Toda acción urbana deberá respetar los derechos de vía y zonas de protección que determina la normatividad a nivel federal y estatal, de acuerdo con el mapa de restricciones de desarrollo urbano.

12.1.3.3. Condicionantes Urbanas

De acuerdo con lo que se determina el PDUCPM 2010 y en función del impacto o riesgo que implique la magnitud de los usos que se determinan en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de la Zona Norte, las principales condicionantes que se determinan son las siguientes:

Estudio de impacto urbano.

Estudio de impacto ambiental.

Análisis de riesgo.

Análisis de impacto vial.

12.2 Planes Maestros de Infraestructura (PMI)

Implica la planeación, la elaboración de estudios, anteproyectos y 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.

12.3. Órgano Administrador de los Diversos Incentivos y Derechos de Desarrollo

Este instrumento consiste en la creación de un órgano encargado de administrar los derechos de desarrollo en la ciudad, que se propone tome la forma de Fideicomiso Maestro. Su objetivo es controlar en un mismo espacio la transferencia de la propiedad de los predios sin construcción, así como agrupar los instrumentos para simplificar e incentivar el cumplimiento de las estrategias, programas y proyectos definidos en este Programa Parcial.

12.3.1 Descuentos, Condonaciones y Facilidades para el Pago del Impuesto Predial

Este instrumento aplica principalmente con fines de aprovechamiento de suelo interurbano, y actúa como un incentivo para adherirse al Fideicomiso Maestro y recibir beneficios de un esquema alternativo para el pago del impuesto predial. Dentro de las reglas de operación se deben definir las condicionantes para el cobro del predial, considerando cláusulas que se apliquen a manera de incentivos para premiar la ocupación de los predios sin construcción en un período de tiempo no mayor a 5 años. Para lograrlo, las condicionantes deben integrar una estructura de descuentos y/o condonaciones sobre el pago del impuesto.

12.3.2 Administración de Derechos de Desarrollo

Este instrumento está orientado también al aprovechamiento de suelo intraurbano. Depende de la redefinición de usos del suelo que se determina en este Programa, de modo que se busca premiar a los predios intraurbanos sin construcción, con usos que generan mucha plusvalía como son los habitacionales mixtos. El sustento de este instrumento radica en que el desarrollo inmobiliario de mayor densidad implica incrementos sustanciales en las necesidades de inversión, infraestructura y equipamiento, por lo que esos costos se deben trasladar al desarrollador mediante la aplicación de las condicionantes de los derechos de desarrollo.

12.3.3 Canasta De Facilidades Administrativas, Incentivos, Subsidios y Apoyos

El objetivo de este instrumento es integrar los programas federales, estatales y municipales que pudieran aportar recursos o apoyos a cada una de las líneas estratégicas definidas en este Programa.

12.3.4. Fondo Compensatorio

Este instrumento consiste en la creación de un fondo o fideicomiso en donde se concentren recursos provenientes de diversas aportaciones con el objeto de reducir o eliminar el costo de oportunidad de los propietarios de la tierra para la utilización de

³ García Mier, Francisco. (2010). Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda. En A. X. IrachetaCencorta, & E. Soto (Ed.), Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México. Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano (28-30: Octubre, 2007: Mérida, Yucatán México, 2009) (págs. 411-427). Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense, A.C.

sus predios en usos más redituables, como habitacional de medio o alto ingreso, comercial o industrial, entre otros.

12.3.5 Macrodesarrollos

El concepto de Macrodesarrollo cuenta con las siguientes estrategias: Estrategia territorial y Estrategia administrativa. Este concepto está estrechamente relacionado con el de fomento a los Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables (DUIS).

12.4 Polígonos de Actuación.

De acuerdo con Ramírez Fabela ⁴ los polígonos de actuación al interior de las ciudades son un modelo que permite resolver conflictos y aprovechar la infraestructura urbana en beneficio de la sociedad.

12.5. Bono Urbano

El Bono Urbano es un instrumento mediante el cual los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de los límites del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tienen derecho a disfrutar de beneficios fiscales municipales, estatales y federales cuando realicen acciones urbanas acordes con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

13. PROYECTOS ESTRATÉGICOS

A partir de las estrategias sectoriales planteadas, además de la definición de los cinco Ámbitos de Atención Estratégica (AAEs) y cuatro Zonas de Atención Estratégica (ZAEs), se establecen en el presente capítulo los programas y proyectos estratégicos que permitirán alcanzar los objetivos de desarrollo sustentable que persigue este instrumento de planeación.

13.1 Conceptualización, Objetivos y Metas

Cada uno de los programas estratégicos enunciados, así como los programas, proyectos y acciones que los componen serán conceptualizados de manera general, y se establecerán, también a manera de primer acercamiento, los objetivos y metas esperados con la puesta en marcha de cada proyecto.

13.2 Acciones de Inversión

No todos los programas, proyectos o acciones se refieren a obras físicas; algunos tienen que ver con acciones de gestión, difusión, educación, etc. Sin embargo, todos requieren cierta inversión, ya sea económica o de recursos humanos disponibles, para poder concretarse.

13.3 Bases Financiero-Programáticas

Este apartado se refiere a la programación de la inversión en el tiempo, si se trata de un proyecto multianual, de una o más etapas, y si su resultado se espera concretar en el corto, mediano y largo plazos. Esto es particularmente relevante para aquellos proyectos cuya ejecución rebasa los periodos político-administrativos.

13.4 Corresponsabilidad Sectorial

En este apartado se describe el mapa de sectores y actores relacionados directa e indirectamente con el proyecto en cuestión, especificando el tipo de responsabilidad y participación que tienen para el logro de los objetivos planteados.

14. ESTRUCTURA DE ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La coordinación y concertación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano es congruente con lo que determina el PDUCPM 2010, que determina los lineamientos generales para llevar a cabo el contenido del programa, para lo cual se determina necesaria la participación de todos los actores de desarrollo de la zona: el público, el privado y el social.

Acuerdos de coordinación.

Acuerdos de concertación.

Consejo metropolitano.

Instituto metropolitano de planeación integral.

El observatorio metropolitano.

El fondo estatal metropolitano.

La agencia o corporación metropolitana de desarrollo.

Las empresas de servicios metropolitanos.

15. ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE NATURALEZA PARTICIPATIVA DEL PROGRAMA

15.1. Las Limitaciones De La Planeación Urbana En México

Las formas y procesos tradicionales de planificación urbana en México y las estructuras municipales para ordenar el crecimiento de las ciudades, han alcanzado un punto en el que sus resultados son muy limitados, poniendo en riesgo la calidad de vida urbana y la sustentabilidad.

15.2. Proceso de Actualización y Modificación del Programa

De acuerdo con lo anterior, el proceso de actualización y modificación del presente Programa, deberá cumplir con los siguientes criterios:

- Deberá ser participativo.
- Deberá tener una estructura integral.
- Deberá contener una visión y compromisos de acción para el largo plazo.
- Deberá difundirse masivamente.
- Deberá garantizarse la pluralidad y la diversidad de opiniones.

4 Ramírez Fabela, Eduardo (2009). La compra de terrenos para proyectos de vivienda en el interior del Distrito Federal.

- Deberá estar articulado con el presupuesto municipal.
- El órgano coordinador del proceso o núcleo gestor deberá ser el IMDUM.

15.3. El Proceso de Seguimiento y Evaluación del Programa

El proceso de modificación y/o actualización antes descrito, exige una gran cantidad de información que, además de su cobertura, actualidad y calidad, requiere ser reconocida por todos; es decir, estar legitimada para que las decisiones puedan ser tomadas de manera coordinada entre actores sociales y el gobierno.

15.4. Diseño De Indicadores De Impacto

Los indicadores de impacto miden todos aquellos efectos, deseados y no deseados, planificados y no esperados, de un determinado fenómeno o acción, particularmente en el mediano y largo plazo.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA ORIENTE (PPDUZOM)

VERSIÓN ABREVIADA

1. NIVEL ANTECEDENTES

1.1 INTRODUCCIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente de Morelia (PPDUZOM), es un instrumento técnico-jurídico en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que forma parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán; se deriva del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUZCPM) 2010. En esta zona se han hecho importantes inversiones de alcance metropolitano, como la mega planta de tratamiento de aguas residuales, ciudad industrial, el nuevo recinto ferial, los nuevos centros de salud regionales, instituciones educativas, entre otras, que ofrecen amplias oportunidades de desarrollo, siempre y cuando se ordene su territorio y se induzca hacia un desarrollo urbano más equitativo y sustentable, ya que la fragmentación social y espacial que presenta en este momento es un obstáculo importante para potenciar su desarrollo presente y futuro.

1.2 Ámbito Espacial De Aplicación Y Fundamentación Jurídica

1.2.1 Ámbito Espacial De Aplicación

El polígono de aplicación del PPDUZNM resulta de la propuesta del PDUZCPM 2010; el cual fue conformado con base en los límites de la subcuenca hidrológica coincidente con la zona de estudio; sin embargo, en la revisión a detalle de su delimitación se encontraron pequeñas inconsistencias y se corrigieron.

Se detectó que en una sección de los límites del polígono se dividían Áreas Geoestadística Básicas (AGEB) determinadas por INEGI, por lo que se adecoo dicho polígono abarcando en su totalidad aquellas AGEB's anteriormente divididas, ahora integradas en su totalidad con el propósito de que la información censal pueda manipularse y georeferenciarse correctamente. Dicha modificación se realizó en la zona sur del polígono de estudio donde se localizan

los vértices 30, 31 y 32.

En este sentido, el polígono original tenía una superficie de 6 mil 592 has. y la nueva propuesta de delimitación tiene 6 mil 621.34 has. y se delimita por las siguientes referencias (Consultar Esquema 1 en la versión completa):

- Al norte: en forma irregular con los límites municipales de Tarimbaro y Charo. Con el fin de atender una de los principales frentes de conurbación del municipio.
- Al Oriente: en forma semi-regular con el límite municipal con Charo y los límites de las poligonales de los ejidos de Uruétaro y San Miguel del Monte.
- Al Sur: con el parteaguas de la Loma de Santa María que escurre al sur de la zona de estudio.
- Al Surponiente: el libramiento de Morelia.
- Al Poniente: la salida a Salamanca.

La ubicación de los 49 vértices, con sus correspondientes coordenadas geográficas de ubicación, se presentan como sigue: (Ver cuadro 1.)

Cuadro 1. Morelia, Zona Oriente: Vértices del ámbito de aplicación del PPDU

VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
1	279341.591	2186501.817	26	278054.000	2176501.000
2	278971.642	2183997.982	27	277879.000	2176501.000
3	279595.832	2183893.210	28	277529.000	2176601.000
4	280992.924	2184011.159	29	277479.000	2177251.000
5	281576.815	2182950.436	30	276654.000	2177251.000
6	281566.955	2182492.206	31	275908.100	2177807.321
7	280382.093	2180858.758	32	276495.899	2177815.219
8	280201.135	2179748.318	33	276611.000	2178101.000
9	279965.761	2179281.500	34	274678.287	2179119.281
10	280079.230	2178911.417	35	273218.598	2180546.572
11	280079.281	2178911.383	36	271581.914	2181988.155
12	279734.250	2178344.344	37	271289.261	2181858.087
13	279608.308	2177371.998	38	270662.142	2182120.404
14	279609.104	2177370.139	39	271146.000	2182684.000
15	279609.139	2177370.058	40	271322.000	2183808.000
16	279879.000	2176901.000	41	271793.000	2184105.000
17	279579.000	2176651.000	42	272443.506	2185412.087
18	279404.000	2176651.000	43	273565.948	2184861.003
19	279304.000	2176526.000	44	273969.763	2184867.723
20	279129.000	2176526.000	45	273918.367	2186124.203
21	279054.000	2176651.000	46	273919.172	2186124.308
22	278854.000	2176651.000	47	275494.089	2186533.175
23	278779.000	2176551.000	48	276865.382	2186776.673
24	278654.000	2176551.000	49	278558.174	2187404.754
25	278404.000	2176776.000			

4. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La fundamentación jurídica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente de Morelia, se basa en los preceptos establecidos en diferentes instrumentos para la planeación del territorio y desarrollo del país.

5. ANTECEDENTES

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 1.3.1. *Ámbito espacial de aplicación del programa*, el polígono de la Zona Oriente de la

ciudad de Morelia tiene una extensión de 6 mil 621.34 has., en las cuales se estima que habitan 97 mil 043 personas al año 2010, tomando como referencia la evolución de la población durante el periodo 00-05 y que este ritmo de crecimiento haya continuado los siguientes cinco años.

Cuadro 2. Morelia, Zona Oriente: Población Total 2000-2010

	2000	2005	TCMA	2005	2010	TCMA
Zona Oriente	65,134	79,504	4.07	79,504	97,043	4.07

Fuentes: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Censo de Población y Vivienda 2005, Microdatos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, por Entidad Federativa, a nivel AGEB, Manzana y Registro, Microdatos del II Censo de Población y vivienda 2005, por Entidad Federativa a nivel AGEB, Manzana y Registro.

6. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL: ZONA ORIENTE

4.1 Fisiografía Y Topografía

La Zona Oriente del centro de población de Morelia se ubica en las subprovincias Sierras y Bajíos Michoacanos y Mil Cumbres. En la Zona Oriente se identifican las siguientes topofomas: lomerío de basalto al norte, en la parte central valle aluvial y al sur sierra volcánica con estrato volcanes.

4.1.1 Estructura y Formación de Suelos

4.1.1.1 Uso Actual del Suelo No Urbano

Cuadro 3. Morelia, Zona Oriente: Uso general del suelo

Uso general del suelo	Superficie	
	Has.	%
Urbano	3,907.73	59.02
Forestal	793.84	11.99
Agropecuario	1,919.78	28.99
Total	6,621.35	100.00

FUENTE: Centro EURE

Cuadro 4. Morelia, Zona Oriente: Uso específico de suelo no urbano y vegetación

Uso de suelo no urbano	Hectáreas	% por tipo de área	% respecto al total
Forestal			
Área natural protegida	168.82	21.27	6.22
Bosque encino	159.23	20.06	5.87
Matorral - Pastizal	217.83	27.44	8.03
Plantaciones de eucalipto	35.69	4.50	1.32
Plantaciones no diferenciadas	212.27	26.74	7.82
TOTAL	793.84	100.00	29.25
Agropecuario			
Agricultura de temporal	1,453.50	75.71	53.56
Agricultura de riego	211.71	11.03	7.80
Agropecuario	40.64	2.12	1.50
Pastizal	213.93	11.14	7.88
TOTAL	1,919.78	100.00	70.75
Total	2,713.62		100.00

Fuente: (CIECO-UNAM & COEEO, 2009)

4.1.2 Aptitud Para El Desarrollo Urbano Según Las Características Naturales

Casi toda la zona Oriente tiene aptitud agrícola y pecuaria de valor alto y medio, sobre la franja comprendida entre la colonia Felipe Carrillo Puerto y colonia La Aldea prolongándose hacia el Norte y Este hasta límite de la zona Oriente.

4.2 Diagnóstico General del Área de Estudio Relacionado con el Centro de Población (Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial)

4.2.1 Estructura Urbana General del Área de Aplicación del Programa

Este trazado se hace evidente en la Zona Oriente, la cual cuenta con cuatro vialidades regionales y tres urbanas principales; dos regionales corren en sentido Suroeste-Noreste, -la Av. Morelos Norte prolongación con la carretera federal salida a Salamanca y la Av. Francisco I. Madero Oriente con la prolongación de la carretera federal salida a Charo, de ésta se desprende a la altura de la Ciudad Industrial una nueva vialidad regional que comunica de forma más directa al Aeropuerto Internacional Fco. J. Múgica, y una más que corre de oeste-este de la Av. Acueducto prolongación carretera federal salida a Mil Cumbres. Las urbanas se conforman con las vialidades siguientes: la nueva vialidad «Metropolitana» Miguel Hidalgo y Costilla (en proceso de construcción), la Av. Alfredo Salze en el desarrollo urbano de Tres Marías y la que lleva al nuevo Recinto Ferial y a las unidades regionales de salud del ISSSTE e IMSS (actualmente en proceso de construcción).

En cuanto a los usos del suelo, la Zona Oriente se caracteriza por la presencia de zonas habitacionales muy extensas y de baja densidad en su porción sur; mientras que en el centro y norte se encuentran tanto asentamientos irregulares como fraccionamientos dispersos.

4.2.1.1 Límites del Área Urbana, Colonias y Fraccionamientos

Según información proporcionada por el Ayuntamiento de Morelia (IMDUM, 2007), la zona oriente incluye las siguientes 115 colonias y fraccionamientos.

Cuadro 5. Morelia, Zona Oriente: Relación de fraccionamientos y colonias de la Zona Oriente de Morelia

Colonia			
1	12 de Diciembre	40	Enrique Arreguín Vélez
2	18 de Mayo	41	Eucaliptos
3	20 de Noviembre	42	Faldas del Punhuato
4	3 de Agosto	43	Felipe Carrillo Puerto
5	Agropecuario	44	Fovissste Morelos
6	Ampl. Buenos Aires	45	Fovissste Santiaguito
7	Ampl. Clara Córdova	46	Fracc. Buenos Aires
8	Ampl. La Aldea	47	Fracc. Los Angeles
9	Ampl. La Aldea II	48	Fraccionamiento México
10	Ampl. La Aldea III	49	Fraccionamiento Terrazas
11	Ampl. La Nueva Aldea	50	Francisco Xavier Clavijero
12	Ampliación 18 de Mayo	51	Fray Antonio de Lisboa
13	Ampliación 20 de Noviembre	52	Fresnos
14	Ampliación Águiles Serdán	53	Félix Arreguín
15	Ampliación Central de Abastos	54	Hospitales de Don Vasco
16	Ampliación Lomas del Punhuato	55	Huertos de Atapaneco
17	Ampliación Mil Cumbres	56	Huertes Novohispanos
18	Ampliación Nicolás Romero	57	Indeco Santiaguito
19	Águiles Serdán	58	Joaquín Amaro
20	Arcos	59	José María Pino Suárez
21	Atapaneco	60	Julían Vonavit
22	Bosques	61	La Aldea
23	Bosques de Oriente	62	La Nueva Aldea
24	Buena Vista 2a Etapa	63	La Nueva Aldea II
25	Canteras	64	La Nueva Unión
26	Cd. Satélite	65	La Primavera
27	Ciudad Industrial	66	La Soledad II
28	Clara Córdova	67	Loma Libre
29	Congreso Constituyente	68	Lomas de Las Américas
30	Congreso Constituyente de Michoacán	69	Lomas de San Juan
31	Constitución de Querétaro	70	Lomas de Santiaguito
32	Consuelo Alfaro de Velásquez	71	Lomas del Bosque
33	Cumbres de las Américas	72	Lomas del Punhuato
34	Diego de Basalengué	73	Los Pirules
35	Diego Rrivera	74	Lázaro Cárdenas
36	División del Norte	75	Martín Castrejón
37	El Dorado	76	Mil Cumbres
38	El Mirador del Punhuato	77	Mirador de Oculusen
39	Elias Pérez Avalos	78	Mirador Los Angeles I
		79	Misión del Valle
		80	Misión del Valle II
		81	Misión del Valle III
		82	Misión del Valle IV
		83	Natalio Vázquez Pallares
		84	Nicolás Romero
		85	Nueva Ampl. Buenos Aires
		86	Nueva Floresta
		87	Nuevo Amanecer
		88	Oasis
		89	Olivos
		90	Paraiso Monarca 1
		91	Paraiso Monarca 2
		92	Parque Industrial
		93	Paseo de Las Lomas
		94	Portales de Morelia
		95	Precursores de La Revolución
		96	Primo Tapia Oriente
		97	Prof. Jesús Romero Flores
		98	Puerto de Buenavista
		99	Real del Punhuato
		100	Residencial Lancaster
		101	Rincón del Punhuato
		102	S/N
		103	Salvador Alcaraz Romero
		104	Salvador Escalante
		105	San Rafael
		106	Santa Fe
		107	Sin definir
		108	Terrazas
		109	Tres Marías
		110	Unión
		111	Unión Ejidal Isaac Arriaga
		112	Valle de Las Flores
		113	Valle del Punhuato
		114	Vicente Lombardo Toledano
		115	Virrey Antonio de Mendoza

Fuente: IMDUM, 2007

4.2.1.2 Tenencia de la Tierra y Zonas Irregulares y en Proceso de Regularización

Cuadro 6. Morelia, Zona Oriente: Tipo de Tenencia de la Tierra

Tipo de propiedad	Superficie	
	Has.	%
Suelo social	4,807.4	72.6
Propiedad privada	1,813.9	27.4
Total	6,621.3	100.0
Núcleo Agrario	Superficie	
	Has.	%
ATAPANEO	1,078.7	22.4
COLONIA CONSUELO ALFARO DE VAZQUEZ Y SALITRILLO	95.0	2.0
CUITZILLO GRANDE	432.4	9.0
EL CALVARIO	89.6	1.9
FRANCISCO J. MUJICA	238.5	5.0
IRAPEO	3.2	0.1
ISAAC ARRIAGA	447.7	9.3
JESUS DEL MONTE	280.1	5.8
LA ALDEA	863.8	18.0
LA GOLETA	161.9	3.4
LA SOLEDAD	99.2	2.1
SAN JOSE DE LAS TORRES	35.8	0.7
SAN MIGUEL DEL MONTE	708.4	14.7
SANTIAGUITO	267.4	5.6
TRES PUENTES	0.3	0.0
URUETARO	5.5	0.1
Subtotal	4,807.4	100.0

Fuente: Elaboración propia, CONURBA I+D 2011, con interpretación de la información del Registro Agrario Nacional (RAN)

4.2.2 Estructura General de Usos y Destinos de los Suelos Existentes y/o Aprobados en Planes y Programas Vigentes.

- Áreas Urbanas.
- Área no Urbana.
- Área de Transición.

En la zona urbana predomina el uso habitacional con 52% de la superficie, es decir, 2 mil 038.23 has., en segundo término, destaca la superficie dedicada a equipamiento y a vialidad y derecho de paso, que es de 17.6% en cada caso, mientras que la zona industrial representa poco menos del 6% de la superficie. Sin embargo, ciudad industrial todavía tiene algunos lotes desocupados, además de que tiene también usos de comercio y servicios.

4.2.2.1 Densidades

Densidad habitacional

La densidad habitacional predominante es la media para las zonas urbanas consolidadas: a ambos lados de la salida a Charo y sobre el libramiento de Morelia, con un promedio de 72 viviendas por hectárea. Los nuevos polos de desarrollo corresponden a los proyectos de Misión de Valle en el ejido de El Calvario con vivienda de interés social, y a Ciudad Tres Marías, con una oferta comercial mayormente habitacional de medio y alto ingreso, en densidades habitacionales que varían de muy bajas a medias además de ofertar suelo para usos mixtos, oficinas y comercio, escuelas particulares y servicios.

La densidad promedio de la Zona Oriente es de 24.83 hab./ha., considerando que la mancha urbana actual de la Zona Oriente es de 3,907.73 has. y que tiene una población de 97 mil 043 hab. (Ver Capítulo 2. Antecedentes). Esta densidad promedio se encuentra muy por debajo de la densidad habitacional de la ciudad de Morelia que es de 41.2 hab./ha (PDUCEM, 2010).

Al interior de la Zona Oriente, las densidades habitacionales que predominan van de muy bajas (o a 12 viv. /Ha.) para las zonas suburbanas, a bajas (de 13 a 36 viviendas por hectárea).

4.2.2.2 Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo.

Cuadro 7. Morelia, Zona Oriente: Estimación del número de total de lotes, ocupados y baldíos en las zonas habitacionales de la mancha urbana actual.

Rangos de ocupación (%)	Superficie (ha)	Número de lotes		
		Totales	Ocupados	Baldíos
0	958.3	62,574	-	62,574
1 - 10	154.3	7,144	649	6,495
11 - 20	403.4	7,394	1,478	5,915
21 - 30	104.2	5,202	1,555	3,647
31 - 40	111.5	5,313	2,088	3,224
41 - 50	74.7	3,508	1,745	1,764
51 - 60	49.0	2,755	1,653	1,102
61 - 70	23.0	1,089	762	327
71 - 80	85.8	5,445	4,254	1,191
81 - 90	66.3	3,538	3,105	433
91 - 100	341.2	24,296	24,294	2
Total	2,371.6	128,257	41,583	86,675
	%	100.0	32.4	67.6

Fuente: CONURBA I+D, 2011

4.2.3 Infraestructura

4.2.3.1 Infraestructura Carretera

La comunicación de la Zona Oriente con el resto de la ciudad se da principalmente a través del Periférico Revolución (libramiento de Morelia), además de las vialidades regionales como son, al Norponiente la salida a Salamanca de Norte a Sur, al centro de la Zona Oriente la salida a Charo que pasa por Ciudad Industrial (CIMO) de Oriente a Poniente y al Sur la salida a Mil Cumbres de Oriente a Poniente, convirtiéndose éstas en corredores comerciales y de servicios.

A. Vialidades urbanas:

- Periférico Revolución – Nueva España.
- Av. Alfredo Salce.

B. Vialidades regionales:

- Salida a Salamanca.
- Av. Madero (salida a Charo).
- Av. Acueducto (salida a Mil Cumbres).

Conflictos viales

En la Zona Oriente los conflictos viales se dan principalmente en las intersecciones de vialidades regionales y primarias, así como en sus respectivas incorporaciones principalmente en horas pico, siendo los principales nodos conflictivos los siguientes:

- Cristóbal Patiño y Salida a Mil Cumbres.
- Fumaria y Salida a Mil Cumbres.
- Periférico y Av. Acueducto (Salida a Mil Cumbres).
- Felipe Páramo y Av. Madero (Salida a Charo).

- Luis Mora Tovar y Av. Madero (Salida a Charo).
- Salvador Azuela y Periférico.
- Jesús Díaz Barriga y Periférico, es la principal salida del Mercado de abastos.
- Ing. Heber Soto Fierro y Periférico.
- Fray Sebastián de Aparicio en su cruce con Av. Eduardo Tres Guerras por haberse trazado esta última por la bajada natural de las aguas pluviales (Col. Isaac Arriaga).
- Circuito Educadores Mexicanos entre las calles Gregorio Torres y Puerto el Cuyo por ser una zona inundable (Col. Precursores de la Revolución).
- Trabajadores de Gobernación por congestión vial (Fovissste Santiaguito).
- Trabajadores de la Agricultura, entre la Salida a Salamanca y la calle Trabajadores del CAPFCE por estar las bases de las rutas Lago y Popular (Fovissste Santiaguito).

De igual manera se registran problemas por la realización de tianguis «sobre ruedas» en los siguientes casos:

- Av. Cerro del Punhuato – nueva Tepeyac entre las calles Uruguay y Belice.
- Casa de moneda de Juan de Baeza a Sebastián de Aparicio.
- Sebastián de Aparicio desde Casa de Moneda hasta Boturini.
- Benemérito de Yucatán entre las calles Manuel Berzunza y academia de la Lengua Maya.

4.2.3.2 Infraestructura Para El Transporte

- Urbano.
- Ferrocarril.
- Aéreo.

4.2.3.3 Infraestructura Hidráulica

En cuanto al consumo, se detectó que el sector doméstico es el mayor consumidor del líquido en Morelia con un 83%, seguido por el comercial (7%), el mixto (6%), el industrial (3%) y el de servicios públicos (1%).

En la zona predominan los rangos de dotación del servicio de agua potable de 81% al 100% y siguiéndole el rango de 61% al 80%, mientras que las zonas de menor rango de cobertura de servicio (por debajo del 60%) son mínimas.

4.2.3.4 Infraestructura Sanitaria

En esta zona predominan los rangos coberturas de servicio de drenaje sanitario que van de 81% al 100% y de 61% al 80%, mientras que las zonas de menor rango de cobertura (por debajo

del 60%) son mínimas.

4.2.3.5 Infraestructura de Comunicaciones

- Teléfono.
- Telecable.

4.2.3.6 Infraestructura de Infraestructura Eléctrica

- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.

4.2.3.7 Infraestructura de Riesgo

- Red de combustóleos

4.2.4 Equipamiento Urbano

Para el diagnóstico del equipamiento urbano, se ha tomado en consideración el sistema normativo de equipamiento de la secretaría de desarrollo social (SEDESOL), mismo del que se desprende la obtención de 12 subsistemas: educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transportes, recreación y deporte, administración pública y servicio urbanos

4.2.4.1 Imagen Urbana

Elementos que conforman la imagen urbana en la Zona Oriente son:

- **Hitos:** Central de abastos de Morelia, Tecnológico de Morelia, Instalaciones de la Feria, Cerro del Punhuato, Hospital del ISSSTE y Ciudad Industrial (elementos dispersos al interior de la Zona Oriente), destaca señalar que estos elementos constituyen puntos de referencia, definidos con claridad entre los habitantes de la Zona.
- **Barrios:** Aún cuando no existe una estructura de barrios, se han configurado otras formas de distribución espacial y de relaciones en comunidad principalmente por colonias. Destaca mencionar que en las comunidades de La Aldea y Atapaneo se conservan conglomerados con lazos estrechos de comunicación, en la cual se da la participación vecinal en la solución de problemas comunes y otras expresiones de la cultura comunitaria.
- **Nodos:** En cuanto a los lugares de encuentro social, llama la atención que se carece de estos elementos, remitiéndose únicamente a espacios de fuerte concentración y atracción, tales como:
 - Periférico (Libramiento de Morelia) - Av. Acueducto (Salida a Mil Cumbres).
 - Periférico (Libramiento de Morelia) - Av. Madero Oriente (salida al municipio de Charo).
 - Periférico (Libramiento de Morelia) - Av. Morelos Norte (Av. Tecnológico) (Salida a Salamanca).
 - Salida a Salamanca - Apóstol de la Raza Maya.

- **Sendas:** En algunas zonas no existe sistema de transporte urbano y además las calles no están pavimentadas ni cuentan con banquetas, de modo que todas ellas funcionan como sendas, en donde no existe una diferenciación entre las áreas peatonal y vehicular.
- **Barreras:** En la Zona Oriente se identifican las siguientes barreras: la primera se relaciona con la topografía del Cerro del Punhuato, la segunda por el río Grande, y la tercera, lo constituye el Periférico (República). Dichos elementos por sus características, constituyen barreras al movimiento y al desarrollo urbano.

4.3 Diagnóstico de Condiciones Ambientales y Riesgos

4.3.1 Cambios de Usos de Suelo

Para el caso particular de la Zona Oriente de la ciudad de Morelia, se tiene un mínimo de cambios de uso del suelo, los cuales se clasifican en formales e informales; para el caso formal que se contempla, se localiza en las inmediaciones del mercado de abastos, mientras que de los informales, se tiene una franja que va de una parte del lado norte del Río Grande hasta la carretera salida a Salamanca.

4.3.1.1 Riesgos Y Vulnerabilidad (Naturales Y Antropogénicos)

A. Peligros geomorfológicos:

- Inundaciones.
- Deslizamientos.

B. Riesgos antropogénicos.

4.3.1.2 Superficie Protegida.

En la zona oriente se ubican dos zonas protegidas, el área natural protegida «parque estatal cerro Punhuato» y el parque urbano ecológico del fideicomiso de la ciudad industrial de Morelia.

4.4. Diagnóstico Socio-Demográfico

En general la Zona Oriente tiene un grado medio de marginación; las mejores condiciones de vida de la población con muy bajos grados de marginación se encuentran en las localidades: Morelia, Fraccionamiento Las Cumbres y Fraccionamiento Rinconada Los Pirules.

En contraposición destacan La Hacienda de Atapaneo, Fraccionamiento Campestre Las Cabañas, Fraccionamiento Buenos Aires, Colonia Loma de La Aldea y Fraccionamiento El Sabino en donde se tienen altos grados de marginación.

Los problemas que generaban mayor impacto en índices medio y alto de marginación, se relacionan con la falta de acceso a los servicios de salud (60.33% de la población urbana no es derechohabiente); el nivel de escolaridad (45.96% de la población de 15 años o más no concluyó la secundaria); y las condiciones de la vivienda en cuanto a la conexión de agua del servicio sanitario que afecta a 35.13% de las viviendas.

4.4.1 Condiciones de la Vivienda

Tipo y clase de vivienda

Para 2005, el parque habitacional en la Zona Oriente estuvo conformado por 17,286 viviendas habitadas; de éstas, la mayoría 99.97%, eran particulares (casas solas, departamento en edificio, vivienda o cuarto en vecindad, vivienda o cuarto en la azotea); solo en Morelia (Zona Oriente) se contaba con viviendas de tipo colectivo (2 de ellas casa hogar para menores, orfanatorio, casa cuna, y las otras 2 pensión, casa de huéspedes o casa de asistencia).

Servicios Básicos

- Energía eléctrica.
- Agua potable.
- Drenaje.
- Servicio sanitario

4.5 Diagnóstico Económico Relacionado Con El Centro De Población

El bajo nivel de instrucción de la población de la zona se convierte en una limitante para el acceso a mejores fuentes de empleo, situación que impacta en el nivel de ingreso. A pesar que dentro de la zona se localiza la Ciudad Industrial, ésta no ofrece las suficientes fuentes de empleo que propicien la especialización de la población en el sector secundario, propiciando el desplazamiento del PEA hacia otras zonas de la ciudad. Destaca también el abandono de las actividades primarias y el predominio de pequeños negocios familiares.

5. OBJETIVOS

5.1. Objetivo General

Regular, inducir y promover la ocupación territorial ordenada, compacta y estructurada de la Zona Oriente de la ciudad de Morelia desde el presente y hasta el año 2030, a partir de la definición clara y transparente de dónde sí debe urbanizarse y dónde no, buscando la menor afectación posible al ambiente, respetando el potencial natural de la zona y procurando los menores costos en infraestructura y movilidad.

5.2. Objetivos Específicos

- I. Establecer instrumentos y mecanismos para llevar a cabo una gestión sustentable de las áreas naturales de la zona.
- II. Evitar el deterioro del suelo en función de la ordenación de los usos del suelo en áreas destinadas de acuerdo a su potencialidad natural.
- III. Evitar la ocupación de zonas que representen algún tipo de riesgo para la población, que sean vulnerables o no aptas para el desarrollo urbano mediante la aplicación de instrumentos efectivos.
- IV. Controlar y revertir la tendencia de la expansión indiscriminada, desordenada e irregular de la mancha urbana, bajo una visión metropolitana, delimitando

claramente las grandes zonas no urbanizables y proponer alternativas para su aprovechamiento.

- V. Reorientar la distribución de la población en el territorio a través de la definición de prioridades de ocupación del suelo, a través de la redensificación (ocupación de vacíos urbanos) y el control del desarrollo urbano.
- VI. Establecer normas, lineamientos y criterios que permitan orientar el desarrollo urbano hacia la movilidad sustentable.
- VII. Promover una ciudad más equitativa mediante la identificación de las necesidades de mejoramiento de las condiciones de vivienda y el entorno urbano de las zonas más pobres y vulnerables de la zona con el fin de focalizar la acción pública hacia ellas y lograr la reconstrucción del tejido social.
- VIII. Promover mecanismos que incentiven la oferta de suelo y vivienda para la población más pobre en zonas bien ubicadas y comunicadas y con las condiciones urbanas óptimas.
- IX. Favorecer la acción coordinada entre niveles y sectores de gobierno en torno a una visión compartida de ciudad.
- X. A partir de la aplicación estricta del Plan, incentivar una cultura urbana de respeto y orden, así como la consolidación y la institucionalización de la participación ciudadana activa y corresponsable.

6. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE USOS DE SUELO

Como conclusión se tiene que:

- A partir de la zonificación secundaria propuesta en el presente Programa Parcial, la zona Oriente cuenta con **1 mil 020.24 has. de suelo urbanizable para uso habitacional.**
- Con las hectáreas de suelo urbanizable propuestas en el presente programa, se cubriría la totalidad de los requerimientos de suelo al 2030, **superando en más de 950 has. el suelo urbano requerido en un escenario extremo de «CIUDAD COMPACTA»**, aún sin considerar la magnitud de vacíos urbanos existentes.

En este sentido, la zonificación secundaria propuesta para la zona Oriente constituye un **tercer escenario realista**, que tomó como línea base el escenario de «CIUDAD COMPACTA».

7. NORMATIVIDAD Y MECANISMOS DE CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS RELACIONADOS

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente de Morelia considera para su elaboración lo establecido en el marco del Sistema de Planeación Democrática de los ámbitos nacional, estatal y municipal. En este apartado se integran las directrices y condicionantes relativas a la planeación del desarrollo urbano.

8. POLÍTICAS

Políticas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico:

- A. Aprovechamiento sustentable.
- B. Recuperación de áreas naturales.
- C. Conservación y protección.
- D. Crecimiento urbano integral, ordenado, programado y condicionado.
- E. Aprovechamiento del suelo intraurbano.
- F. Densificación.
- G. Consolidación urbana.
- H. Impulso a la movilidad sustentable.
- I. Creación de condiciones favorables para incentivar la economía local y la creación de empleos en la zona.
- J. Creación y recuperación de espacio público y equipamiento social.
- K. Acceso a servicios básicos.
- L. Mejoramiento de la calidad de vida de las familias de menores recursos.
- M. Coordinación.
- N. Corresponsabilidad

9. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

9.1 Lineamientos Generales

El ordenamiento territorial de la Zona Oriente de la ciudad de Morelia se diseña a partir de los siguientes principios fundamentales:

1. Visión integral: la ciudad es un sistema complejo, por lo que deben analizarse las partes pero sin perder de vista el todo.
2. Visión de largo plazo: definir objetivos de largo plazo, pero realizables a partir de acciones en el corto y mediano plazos. Además, la continuidad del Programa en su gestión y aplicación debe trascender los periodos administrativos del gobierno.
3. El suelo es el elemento fundamental para orientar y controlar el crecimiento de la ciudad, por lo que debe existir absoluta transparencia en la definición de dónde SI y dónde NO urbanizar bajo los criterios de:
 - d. Menor afectación posible al ambiente.
 - e. Costos menores de infraestructura y movilidad.
 - f. Respeto al potencial natural.

4. Promover una ciudad compacta: detener la inercia de la expansión indiscriminada de la mancha urbana y revertirla hacia un patrón urbano más compacto, con múltiples centralidades y que genere menos necesidades de desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad.
5. Incentivar el uso del suelo no urbano como una alternativa rentable y competitiva frente a la urbanización.
6. Aplicación efectiva de instrumentos para ejecutar el Programa.
7. Corresponsabilidad con los actores sociales y los ciudadanos desde la elaboración hasta la evaluación del Programa.

La incorporación de suelo al desarrollo urbano y la adquisición de reservas territoriales públicas y privadas deberán seguir las siguientes prioridades:

1. Ocupación de baldíos y vacíos urbanos en la zona urbana consolidada.
2. ZAE 3 Centro Metropolitano.
3. Área urbanizable.

Otro elemento importante dentro de la estrategia es la infraestructura, pues las posibilidades de dotación de agua potable, principalmente, condicionan las posibilidades de desarrollo de la zona Oriente.

Igualmente destaca como parte de la estrategia la estructura urbana, pues a partir de la definición de centralidades en congruencia con su accesibilidad, fuerza de atracción de sus usos y distribución de densidades de población, será posible reestructurar la zona de una manera más funcional y que iguale el acceso a satisfactores urbanos entre todos sus habitantes.

9.2 Estructura del centro de población (área del Programa Parcial)

9.2.1 Zonificación primaria

La zonificación primaria establece la utilización general del suelo, con el fin de orientar el desarrollo y la ocupación del territorio de manera ordenada, equilibrada y respetuosa hacia el medio ambiente, reduciendo riesgos y promoviendo una mejor calidad de vida para 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 (PDUCPM, 2010).

La zonificación primaria de la zona Oriente comprende las siguientes zonas:

Cuadro 8. Morelia, Zona Oriente: Zonificación primaria

Zona	Superficie (hectáreas)	%
Área urbana	2,526.78	38.2
Área urbanizable	1,380.95	20.9
Área no urbanizable	2,713.62	41.0
Total	6,621.36	100%

Fuente: Centro EURE.

9.3 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).

9.4 Estructura Urbana

De acuerdo con el PMDUCP (2010), la estructura urbana se define como la interrelación entre las funciones urbanas, la sociedad y los espacios que ocupan y se constituye por un conjunto de elementos que conforman una unidad y se distinguen por su jerarquía y función, que se combinan en diversas relaciones y expresiones espaciales. En ella se constituyen sistemas y subsistemas de relaciones que determinan su organización y modos de crecimiento, los cuales tienen como finalidad garantizar su funcionamiento interno.

A partir del análisis de la problemática y potencial de la zona Oriente de Morelia, se prevé una nueva organización espacial, que parte del reconocimiento de la naturaleza y dinámica de la organización social y económica de esta zona y que será el producto de la propuesta de reordenamiento del área urbana actual y de la previsión de crecimiento futuro; dicha propuesta tiene como objetivos:

- La adecuada distribución de los beneficios del desarrollo urbano entre todos los sectores de la población.
- La reorganización de la zona en función de un gran eje de movilidad sustentable.
- La posibilidad de acercar a todas las colonias y localidades urbanas y urbanizables, los espacios públicos y equipamientos necesarios.

En el esquema 46 se muestra la estrategia de estructura urbana para la Zona Oriente de Morelia, cuyos elementos tienen las características que se describen a continuación:

Centro metropolitano	«Ciudad Salud»
Subcentro urbano	Ciudad Industrial
Corredor metropolitano	Corredor urbano
Eje de movilidad sustentable	Ciclovías-andadores
Centro de intercambio modal	Equipamiento regional existente
Equipamiento propuesto	Espacio público propuesto
Parque Ciudad Industrial	Área Natural Protegida

9.5 Suelo y Vivienda

9.5.1 Las Grandes Orientaciones

La estrategia de suelo y vivienda, está planteada en función de la estructura urbana propuesta para el ordenamiento de la zona y la previsión del crecimiento futuro y se basará en las siguientes orientaciones:

En primer lugar, en la consolidación de la zona urbana, ocupando

los predios vacíos y baldíos y las zonas urbanizables que la propuesta de estructura urbana defina como aptas para usos urbanos.

En segundo lugar, en la creación del centro metropolitano, implicando la localización de diversos equipamientos de escala regional y metropolitana y la promoción y aplicación de instrumentos de suelo y desarrollo urbano que permitan que este lugar se consolide como centro metropolitano.

Con relación a la **consolidación urbana**, los componentes fundamentales de esta estrategia son:

- La determinación de las zonas aptas para la ocupación del suelo y a la definición de las normas de uso y ocupación de los suelos correspondientes.
- La generación de oferta de suelo urbanizado y bien ubicado para la población de menores recursos que no tiene acceso al mercado formal de vivienda.
- La localización adecuada de los conjuntos habitacionales institucionales.

9.5.2 Lineamientos De Ocupación Y Utilización Del Suelo, Densidades Y Usos permisibles.

9.5.2.1 Coeficiente De Ocupación Y Utilización Del Suelo.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el porcentaje de la superficie total del lote, donde se permitirá la edificación. Se presenta en número fraccionado y es el factor que al multiplicarse por la superficie total del lote, se obtiene como resultado el total de m2 que se pueden construir en planta baja (entendiéndose por superficie construida aquella que está techada).

En este sentido, se establece como parte de la estrategia del presente Programa la modificación del Reglamento de Construcción y de los Servicios Urbanos para el Municipio de Morelia⁵ a fin de 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.

Por otro lado, el CUS es el Coeficiente de Utilización del Suelo, y expresa el máximo de metros cuadrados de construcción dentro del lote, tomando en cuenta todos los pisos. Sin embargo, dada la normatividad existente en el municipio de Morelia, el CUS no aplica bajo este concepto, ya que como se mostró en el cuadro anterior, se norman las alturas permitidas, por lo que el CUS es el resultado de la relación entre el COS y los niveles permitidos.

9.5.2.2 Densidades.

Se busca un mejor aprovechamiento de los predios vacíos y baldíos

5Establece 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 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).

al interior del área urbana actual, por lo que la estrategia de densificación es una alternativa para el logro de este objetivo, siempre y cuando sea aplicada en zonas con capacidad de dotación y ampliación de infraestructura y en ubicaciones cercanas (de preferencia colindantes) y bien conectadas con la mancha urbana consolidada.

El presente Programa Parcial, en congruencia con la normatividad establecida en el PDUCPM 2010, establece las siguientes densidades permitidas en uso habitacional:

Cuadro 9. Morelia, Zona Oriente: Densidades permitidas en uso habitacional.

Tipo de densidad	Densidad permitida por hectárea	
	Habitantes / Hectárea	Viviendas / Hectárea
Suburbana	50	12
Baja	150	36
Media	300	72
Alta	500	120

Fuente: PDUCPM, 2010.

Estrategia de densificación habitacional para la zona Oriente de Morelia:

Objetivos:	Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos, eficientar el uso de los servicios públicos y disminuir la presión de urbanización periférica. Esta estrategia se relaciona y complementa con el sistema de Potencialidad de Desarrollo urbano descrito en el capítulo 5 del PDUCPM 2010.
Casos de aplicación:	Edificación de un inmueble particular o en régimen de condominio sobre un lote unifamiliar o la fusión de varios lotes. Remodelación de edificaciones existentes.
Ámbito de aplicación:	Cualquier inmueble localizado dentro de manzanas cuya ocupación ser mayor del 70%. Sobre predios localizados en corredor urbano. En manzanas completas o secciones de la misma cuya superficie sea mayor de 3000 m2 con ocupación cero.
Condicionantes para la aplicación de la densificación:	Las mismas que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Requisitos:	Los mismos que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Cálculo del incremento de densidad habitacional:	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
Incremento de intensidad de uso del suelo:	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"

9.5.2.3 Usos Permisibles.

Mediante la emisión de la licencia de uso del suelo, el municipio tiene la facultad de permitir, condicionar o prohibir la utilización del suelo para determinados usos, con base en las normas y criterios establecidos en el presente Programa Parcial, en particular a partir de la zonificación primaria, secundaria y la Tabla de Compatibilidades y Uso del Suelo. Sin embargo, existen condicionantes adicionales que la autoridad municipal en la materia deberá considerar para la expedición de licencias de uso del suelo:

- **Condicionantes derivadas del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Oriente:** 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. En este aspecto, en el apartado 11.3.2.4 *Polígonos urbanizables y polígonos de atención especial*, se hace un análisis detallado de algunos predios en particular.

- **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.

9.5.2.4 Polígonos Urbanizables y Polígonos de Atención Especial.

En este apartado se muestra el resultado del proceso de análisis descrito en el apartado de 4.1.3. *Aptitud para el desarrollo urbano*, el cual consistió en una metodología para la identificación de sitios potenciales para urbanización en la zona Oriente de la ciudad de Morelia, a partir del uso de herramientas SIG y evaluaciones Multi-criterio con el Método de Proceso Analítico Jerárquico (AHP) de Saaty, para la predicción de áreas de crecimiento y áreas adecuadas para el crecimiento urbano, las cuales se ponderan y filtran mediante la asignación de pesos de acuerdo a un objetivo específico, que en este caso es detectar aquellas áreas de crecimiento urbano, respetando todas aquellas que por su importancia ecológica, por sus políticas de uso de suelo y su importancia hacia la sustentabilidad, no se deben perturbar con las actividades humanas, ya sean de alto o bajo impacto.

El nivel de desagregación de la información de un programa parcial exige que las áreas resultantes de dicha metodología se analicen por zonas y no en su conjunto como Zona Oriente, por lo que la zona se subdividió a su vez en 5 sectores:

- Sector 1: Al norte de la Zona Oriente entre los límites de la zona industrial y hasta Misión del Valle.
- Sector 2: La zona oriente del centro suburbano y al norte y poniente de la Universidad Tecnológica de Morelia.
- Sector 3: Zona industrial de la Zona Oriente.
- Sector 4: Centro metropolitano.
- Sector 5: Sur de la Zona Oriente.

9.6 Equipamiento

La estrategia de equipamiento contempla la construcción de los siguientes elementos que registran déficit⁶:

Cuadro 10. Morelia, Zona Oriente: Requerimientos de equipamiento urbano

Subsistema / Elemento	Equipamiento Existente (2010)	Población usuaria (Hab.)	Elementos requeridos
1. Educación			
Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar (CAPEP)	0	135	20 alumno / aula Déficit 1 escuela
Telesecundaria	4	739	25 alumno / aula Déficit 1 escuela
2. Cultura			
Biblioteca pública regional (CONACULTA)	0	63,603	100 sillas / biblioteca Déficit / 1
Centro popular social	0	50,088	32 hab/ m2 construcción Déficit / 1 centro
3. Salud			
Centro de salud urbano (SSA)	1	79,504	3 consultorios / centro Déficit / 1 Centro
Centro de salud con hospitalización (SSA)	0	31,802	3 consultorios / centro Déficit / 1 Centros

6 Sujetos a análisis técnicos para definir su localización específica y cobertura.

4. Asistencia social				
Centro de desarrollo comunitario (CDC) (SNDIF)	0	79,504	4 consultorio / centro	Déficit / 2 Centros
5. Comercio				
Requerimiento cubierto				
6. Abasto				
Requerimiento cubierto				
7. Comunicaciones				
Requerimiento cubierto				
8. Transporte				
Requerimiento cubierto				
9. Recreación				
Juegos infantiles	1	79,504	3,500 m2 terr. / juego	Déficit / 1 Juegos
Jardín vecinal	0	79,504	7,000 m2 terr. / jardín	Déficit / 11 Jardines
Parque de barrio	1	79,504	28,000 m2 terr. / parque	Déficit / 2 Parque
Sala de cine	0	79,504	280 butacas / cine	Déficit / 3 cines
10. Deporte				
Requerimiento cubierto				
11. Administración pública				
Requerimiento cubierto				
12. Servicios urbanos				
Requerimiento cubierto				

Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Sedesol.

9.7 Infraestructura

Una de las condiciones más importantes para el desarrollo de la Zona Oriente, es la habilitación, mejoramiento y construcción de infraestructura que haga posible el desarrollo de actividades económicas, sociales y la vida urbana en general. La infraestructura es el soporte necesario para el desarrollo de otras actividades y su funcionamiento, es vital para la organización estructural de la ciudad.

La estrategia de infraestructura para la zona Oriente busca garantizar la conectividad y movilidad tanto al interior de la Zona como al exterior de la misma; mejorar la cobertura de los servicios básicos y mitigar los impactos negativos de las actividades de la población sobre el medio ambiente. Todo ello, con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes de la zona.

Con base en lo anterior y en función de las condiciones de desarrollo de la Zona, las estrategias se proyectan considerando dos tipos de acciones: por una parte, las orientadas a la consolidación y mejoramiento de la infraestructura en las zonas urbanas consolidadas, por otra parte, la ampliación de la misma en las áreas que actualmente no se cuenta con la infraestructura básica.

9.7.1 Infraestructura Carretera y Vial.

La estrategia de infraestructura carretera y vial en la Zona Oriente se orientó hacia la definición de una propuesta integral que busca enfocar los esfuerzos públicos hacia la movilidad más eficiente, segura y menos contaminante, centrando el esfuerzo en la **movilidad de las personas**, y no únicamente de los vehículos. En este sentido, la estrategia se estructura en los siguientes temas:

5. Propiciar la **movilidad sustentable**, es decir, no motorizada, mediante la construcción de infraestructura que incentive y articulando espacios de origen / destino de este tipo de viajes.
6. Favorecer la **intermodalidad**, es decir crear las condiciones de accesibilidad y conectividad entre las distintas áreas de la Zona, particularmente al centro metropolitano, subcentro urbano y equipamientos y espacios públicos emblemáticos, logrando la interconexión entre distintos modos de transporte.

7. **Ordenar la estructura vial** de la zona para favorecer su comunicación con el resto de la ciudad, mejorando sus condiciones de **seguridad** para patones, transporte público, automovilistas y ciclistas, así como su imagen urbana.

9.7.2 Infraestructura de Transporte.

Esta estrategia está muy relacionada con la estrategia de infraestructura carretera y vial, que en realidad abarca diversos aspectos de la movilidad para la zona Oriente. Sin embargo, dado el alcance del presente Programa Parcial, la estrategia de transporte se limita a acciones de infraestructura, mobiliario, etc.

9.7.3 Infraestructura Hidráulica.

Uno de los mayores obstáculos para el desarrollo de la zona Oriente es la disponibilidad de agua potable, por lo que se ha propuesto limitar la expansión urbana para aprovechar la infraestructura instalada y concentrar la demanda en zonas consolidadas, donde se pueden explorar formas de abastecimiento alternativas.

9.7.4 Infraestructura Sanitaria.

Con relación a la estrategia de infraestructura sanitaria en la zona Oriente, se prevé la rehabilitación de las redes existentes para que operen en óptimas condiciones, así como un programa de ampliación en la cobertura del servicio a todas las zonas urbanas y urbanizables consideradas en el presente Programa Parcial (según un estudio de factibilidad), para ello será necesaria la identificación de puntos de descarga, a partir de la elaboración de un estudio que permita conocer sus condiciones, y con ello garantizar la demanda actual y futura.

9.7.5 Infraestructura de Comunicaciones.

El impulso del desarrollo urbano de la Zona, de acuerdo con las estrategias propuestas implicará tanto la consolidación de las áreas urbanas actuales como la ocupación planeada y programada de su área de crecimiento. En consecuencia se requerirá contar con infraestructura que favorezca la comunicación de la población.

9.7.6 Infraestructura Eléctrica.

Será indispensable prever las necesidades de modernización y ampliación de la infraestructura eléctrica, con el objeto de soportar adecuadamente el crecimiento de actividades económicas y el desarrollo habitacional previsto.

9.7.7 Infraestructura de Riesgo.

Con relación a la infraestructura de riesgo localizada en la Zona, la estrategia estará orientada a la minimización de riesgos de origen antropogénico y la prevención de la ocupación de zonas con riesgos naturales.

9.8 Medio Ambiente y Ecología

La estrategia de medio ambiente y ecología tiene el propósito de ofrecer orientaciones básicas para atender los problemas relativos al consumo de agua, la generación y manejo de residuos sólidos, el consumo de energía, la contaminación del aire o la visual y auditiva,

entre otros.

9.8.1 Recolección, Disposición, Tratamiento y Reutilización de Residuos Sólidos

Desde una visión integral y participativa, la estrategia de gestión de residuos sólidos no sólo debe concentrarse en las etapas de recolección y manejo de los mismos, sino también en las etapas previas de generación de los residuos

9.8.2 Captación, Consumo, Tratamiento y Reutilización del Agua

Esta estrategia está correlacionada con la de infraestructura hidráulica; en virtud de que la zona Oriente enfrenta serios problemas de abastecimiento de agua, todas las estrategias relacionadas con ella deben orientarse hacia la disminución del consumo y la búsqueda de fuentes alternativas para disminuir la presión sobre el acuífero.

9.8.3 Contaminación Auditiva, Visual, del Aire, del Agua y la Tierra.

En diferentes áreas de la zona se aprecian procesos de deterioro del suelo acelerando la erosión y pérdida de condiciones ambientales, lo que afecta de manera directa a la ciudad al reducirse la capacidad de captura de agua y de producción de bienes ambientales

9.8.4 Conservación Y Explotación Sustentable De Los Recursos Naturales

La conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, tiene como fin incorporar superficies de suelo erosionado, deforestado y degradado por actividades urbanas, agrícolas y/o pecuarias, al manejo técnico del mismo, mediante la ejecución de programas de manejo forestal maderable y no maderable, y de planes de manejo de la vida silvestre, en el marco de los incentivos federales de la política nacional de desarrollo sustentable.

9.8.5 Manejo y Consumo Más Sustentable de la Energía.

Desde el punto de vista del manejo integral de los recursos naturales, y tomando en cuenta que las necesidades actuales de energía y agua influyen directamente en la pérdida de la biodiversidad y en la desertificación, debido a los mayores índices de urbanización, esta estrategia da especial atención fomentar la participación comunitaria en el manejo de tecnologías de energía renovable, con un énfasis en la necesidad de hacer sustentables las actividades económicas y básicas que se realizan.

9.9 Riesgos y Vulnerabilidad

El desarrollo de esta estrategia implica planificar las actividades de prevención, mitigación y manejo de emergencias resultado de los procesos de desarrollo urbano en la zona.

9.10 Imagen Urbana, Patrimonio Histórico y Cultural

En este apartado se expresan las estrategias que constituyen los lineamientos para el estímulo, orientación y regulación de la imagen urbana, en congruencia con las disposiciones legales vigentes y

con los planteamientos principales de los instrumentos que conforman el marco de planeación del Programa.

10. INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

La instrumentación propuesta para concretar las estrategias, programas y proyectos para la zona Oriente, parte del conjunto de instrumentos que se determinan en el PDUCPM 2010; algunos de ellos se retoman con el objeto de guardar congruencia con dicho ordenamiento; otros, se proponen como complemento para hacer de este Programa Parcial, un instrumento de gestión del desarrollo urbano, útil para la toma de decisiones y la aplicación de políticas públicas eficaces.

10.1. Carta Urbana, Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo y Normas Complementarias de Desarrollo Urbano

10.1.1 Carta Urbana

La **carta urbana** se constituye como el instrumento técnico, jurídico y administrativo de mayor detalle del presente Programa. Permite administrar el desarrollo urbano a través de la definición de zonas homogéneas que sirvan de soporte para dar funcionalidad a la Zona Oriente de la ciudad de Morelia.

10.1.2 Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo

La Carta Urbanas acompaña de la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo; instrumento que define la *compatibilidad* o no de un uso de suelo determinado en la Zona Oriente de la ciudad de Morelia, así como las restricciones o condicionantes para su autorización.

10.1.3 Normas Complementarias De Desarrollo Urbano

10.1.3.1 Coeficiente De Urbanización (CUR)⁷

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 instrumentan en el Programa Parcial.

El establecimiento del CUR tiene la finalidad de restringir la urbanización de un predio, según el grado de impacto urbano o ambiental que generan los procesos de urbanización de un predio a una zona determinada.

10.1.3.2 Protección de los Derechos Federales, Zonas e Instalaciones de Riesgo.

Toda acción urbana deberá respetar los derechos de vía y zonas de protección que determina la normatividad a nivel federal y estatal,

de acuerdo con el mapa de restricciones de desarrollo urbano.

10.1.3.3 Condicionantes Urbanas

De acuerdo con lo que se determina el PDUCPM 2010 y en función del impacto o riesgo que implique la magnitud de los usos que se determinan en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de la Zona Oriente, las principales condicionantes que se determinan son las siguientes:

- Estudio de Impacto Urbano.
- Estudio de Impacto Ambiental.
- Análisis de Riesgo.
- Análisis de Impacto Vial.

10.2 Plan Maestro de Infraestructura (Pmi)

Implica la planeación, la elaboración de estudios, anteproyectos y 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.

10.3. Órgano Administrador de la Canasta de Incentivos y Derechos de Desarrollo

Este instrumento consiste en la creación de un órgano encargado de administrar los derechos de desarrollo en la ciudad, que se propone tome la forma de Fideicomiso Maestro. Su objetivo es controlar en un mismo espacio la transferencia de la propiedad de los predios sin construcción, así como agrupar los instrumentos para simplificar e incentivar el cumplimiento de las estrategias, programas y proyectos definidos en este Programa Parcial.

10.3.1 Descuentos, Condonaciones y Facilidades para El Pago Del Impuesto Predial

Este instrumento aplica principalmente con fines de aprovechamiento de suelo intraurbano, y actúa como un incentivo para adherirse al Fideicomiso Maestro y recibir beneficios de un esquema alternativo para el pago del impuesto predial. Dentro de las reglas de operación se deben definir las condicionantes para el cobro del predial, considerando cláusulas que se apliquen a manera de incentivos para premiar la ocupación de los predios sin construcción en un período de tiempo no mayor a 5 años. Para lograrlo, las condicionantes deben integrar una estructura de descuentos y/o condonaciones sobre el pago del impuesto.

10.3.2 Administración de Derechos de Desarrollo

Este instrumento está orientado también al aprovechamiento de suelo intraurbano. Depende de la redefinición de usos del suelo que se determina en este Programa, de modo que se busca premiar a los predios intraurbanos sin construcción, con usos que generan mucha plusvalía como son los habitacionales mixtos. El sustento de este instrumento radica en que el desarrollo inmobiliario de mayor densidad implica incrementos sustanciales en las necesidades de inversión, infraestructura y equipamiento, por lo que esos

7 García Mier, Francisco. (2010). Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda. En A. X. IrachetaCencorta, &E. Soto (Ed.), Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada ala política habitacional en México. Memorias del III Congreso Nacional deSuelo Urbano (28-30: Octubre, 2007: Mérida, Yucatán México, 2009) (págs.411-427). Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense, A.C.

costos se deben trasladar al desarrollador mediante la aplicación de las condicionantes de los derechos de desarrollo.

10.3.3 Canasta de Facilidades Administrativas, Incentivos, Subsidios y Apoyos

El objetivo de este instrumento es integrar los programas federales, estatales y municipales que pudieran aportar recursos o apoyos a cada una de las líneas estratégicas definidas en este Programa.

10.3.4 Fondo Compensatorio

Este instrumento consiste en la creación de un fondo o fideicomiso en donde se concentren recursos provenientes de diversas aportaciones con el objeto de reducir o eliminar el costo de oportunidad de los propietarios de la tierra para la utilización de sus predios en usos más redituables, como habitacional de medio o alto ingreso, comercial o industrial, entre otros.

10.3.5 Macro desarrollos

El concepto de Macrodesarrollo cuenta con las siguientes estrategias: Estrategia territorial y Estrategia administrativa.

10.4 Polígonos de Actuación

De acuerdo con Ramírez Fabela⁸ los polígonos de actuación al interior de las ciudades son un modelo que permite resolver conflictos y aprovechar la infraestructura urbana en beneficio de la sociedad.

10.5. Bono Urbano

El Bono Urbano es un instrumento mediante el cual los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de los límites del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tienen derecho a disfrutar de beneficios fiscales municipales, estatales y federales cuando realicen acciones urbanas acordes con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

10.6. Tasa Diferenciada del Impuesto Predial

Existen experiencias y prácticas en otros países que muestran que coinciden en que es necesaria la implementación de una política de suelo urbano integral, que tenga entre sus componentes principales (pero no únicos) una política fiscal de suelo, que considere de forma prioritaria el ajuste del impuesto predial. Dicho ajuste, consiste en aplicar tasas de manera diferencial en cada área de la ciudad o incluso en cada predio, con el propósito de incentivar o desincentivar comportamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano⁹.

10.7. Acuerdo para la Ocupación de Predios sin Construcción

Consiste en la formulación de un acuerdo que destine todo el apoyo gubernamental para ocupar los baldíos ubicados al interior

del área urbana del polígono que comprende la Zona Oriente de la ciudad de Morelia, restringiendo el crecimiento del área periférica, por la vía de la factibilidad de servicios públicos y excluyendo estas áreas de los programas y presupuestos de inversión pública.

10.8. Creación de Una Comisión Valuadora.

La Comisión Valuadora tiene una función de gran relevancia, ya que cumpliría una función estratégica en cuanto al establecimiento de parámetros para estructurar los instrumentos mencionados anteriormente.

10.9 Convenio de Coordinación Metropolitana

Su propósito es formalizar la actuación coordinada de los tres niveles de gobierno y la participación activa de la comunidad, en lo relativo a la política de suelo urbano y planificación metropolitana.

Se basa en el hecho de que el principio constitucional del artículo 115, enfatiza que la autonomía municipal no se enfrenta a la asociación intermunicipal, sino más bien apoya la libertad de los municipios para asociarse con otros y alcanzar objetivos comunes.

11. PROYECTOS ESTRATÉGICOS

A partir de las estrategias sectoriales planteadas, además de la definición de los cinco Ámbitos de Atención Estratégica y cinco Zonas de Atención Estratégica, se establecen en el presente capítulo los programas y proyectos estratégicos que permitirán alcanzar los objetivos de desarrollo sustentable que persigue este instrumento de planeación.

11.1 Conceptualización, Objetivos y Metas

Cada uno de los programas estratégicos enunciados, así como los programas, proyectos y acciones que los componen serán conceptualizados de manera general, y se establecerán, también a manera de primer acercamiento, los objetivos y metas esperados con la puesta en marcha de cada proyecto.

11.2 Acciones de Inversión

No todos los programas, proyectos o acciones se refieren a obras físicas; algunos tienen que ver con acciones de gestión, difusión, educación, etc. Sin embargo, todos requieren cierta inversión, ya sea económica o de recursos humanos disponibles, para poder concretarse.

11.3 Bases Financiero-Programáticas

Este apartado se refiere a la programación de la inversión en el tiempo, si se trata de un proyecto multianual, de una o más etapas, y si su resultado se espera concretar en el corto, mediano y largo plazos. Esto es particularmente relevante para aquellos proyectos cuya ejecución rebasa los periodos políticos administrativos.

11.4 Corresponsabilidad Sectorial

En este apartado se describe el mapa de sectores y actores relacionados directa e indirectamente con el proyecto en cuestión, especificando el tipo de responsabilidad y participación que tienen para el logro de los objetivos planteados.

⁸ Ramírez Fabela, Eduardo (2009). La compra de terrenos para proyectos de vivienda en el interior del Distrito Federal.

⁹ IrachetaCencorta, Alfonso (2009) «Sustento técnico de la política de aumento y ajuste del predial»

12. ESTRUCTURA DE ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La coordinación y concertación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano es congruente con lo que determina el PDUCPM, que determina los lineamientos generales para llevar a cabo el contenido del programa, para lo cual se determina necesaria la participación de todos los actores de desarrollo de la zona: el público, el privado y el social.

- Acuerdos de coordinación.
- Acuerdos de concertación.
- Consejo metropolitano.
- Instituto metropolitano de planeación integral.
- El observatorio metropolitano.
- El fondo estatal metropolitano.
- La agencia o corporación metropolitana de desarrollo.
- Las empresas de servicios metropolitano.

13. ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE NATURALEZA PARTICIPATIVA DEL PROGRAMA

13.1. Las Limitaciones de la Planeación Urbana en México

Las formas y procesos tradicionales de planificación urbana en México y las estructuras municipales para ordenar el crecimiento de las ciudades, han alcanzado un punto en el que sus resultados son muy limitados, poniendo en riesgo la calidad de vida urbana y la sustentabilidad.

13.2. Proceso de Actualización y Modificación del Programa

De acuerdo con lo anterior, el proceso de actualización y modificación del presente Programa, deberá cumplir con los siguientes criterios:

- a) Deberá ser participativo
- b) Deberá tener una estructura integral
- c) Deberá difundirse masivamente
- d) Deberá garantizarse la pluralidad y la diversidad de opiniones
- e) Deberá estar articulado con el presupuesto municipal
- f) El órgano coordinador del proceso o núcleo gestor deberá ser el IMDUM.

13.3. El Proceso De Seguimiento Y Evaluación Del Programa

El proceso de modificación y/o actualización antes descrito, exige una gran cantidad de información que, además de su cobertura, actualidad y calidad, requiere ser reconocida por todos; es decir, estar legitimada para que las decisiones puedan ser tomadas de manera coordinada entre actores sociales y el gobierno.

13.4. Diseño de Indicadores de Impacto

Los indicadores de impacto miden todos aquellos efectos, deseados

y no deseados, planificados y no esperados, de un determinado fenómeno o acción, particularmente en el mediano y largo plazo.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA PONIENTE (PPDUZPM)

VERSIÓN ABREVIADA

1. NIVEL ANTECEDENTES

Introducción

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente de Morelia (PPDUZPM), es un instrumento técnico-jurídico en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que forma parte del Sistema Estatal de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán; se deriva del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUZPM) 2010 y es la herramienta que determinará las normas y lineamientos aplicables en todo el polígono del Programa, promoviendo la coordinación de los esfuerzos municipales, estatales y federales, para garantizar un desarrollo sustentable y armónico entre el medio urbano, el socioeconómico y el natural.

La elaboración del PPDUZPM, se justifica ante la agudización de la problemática urbana, social y ambiental del centro de población de Morelia, la cual exige analizar la problemática y dinámica particular de cada sector de la ciudad para proponer alternativas de solución viables y concretas. En este sentido, el centro de población se divide en diez zonas, una de ellas es la Zona Poniente, objeto del presente Programa Parcial.

Como consecuencia de los procesos de expansión urbana desordenada de la ciudad de Morelia, la Zona Poniente se mantenía con asentamientos rurales o sub urbanos, como San Lorenzo Itzicuaru, San Pascual, San Juanito Itzicuaru, San Isidro, Tinijaro, El Parián, Tzindurio, entre otros, en donde sus actividades predominantes eran agropecuarias. El proceso de urbanización de la Zona Poniente fue lento en principio y tardío, con el auge de la urbanización en los años 70, la ciudad de Morelia empieza a experimentar un crecimiento inesperado, pues la expansión urbana comenzó sobre tierras agrícolas ejidales y en los años 80 sobre tierras de agostadero y de bosques y acuíferos; sin embargo, para esta zona en particular, se mantenía un importante sector rural, pues su urbanización no estaba consolidada en términos físicos ni de infraestructura, con una imagen que combina paisajes rurales y paisajes semiurbanos (Vargas Uribe, 2008).

1.2 Ámbito Espacial de Aplicación del Programa

El polígono de aplicación del PPDUZPM resulta de la propuesta del PDUZPM 2010, la cual fue conformada con base en los límites de la subcuenca hidrológica coincidente con la zona de estudio; sin embargo, en la revisión a detalle de su delimitación se encontraron pequeñas inconsistencias y se corrigieron.

Se detectó que en una sección de los límites del polígono se dividían Áreas Geoestadística Básicas (AGEB) determinadas por INEGI por lo que se adecuó dicho polígono abarcando aquellas AGEBs anteriormente divididas, ahora integradas en su totalidad con el propósito de que la información censal pueda manipularse y

georeferenciarse correctamente. Dicha modificación se realizó en la zona noreste del polígono de estudio por los vértices 14, 15 y 16, y al sur por los vértices 24, 25, 26 y 27.

En este sentido, el polígono original tenía una superficie de 7 mil 542.5 has. y la nueva propuesta de delimitación tiene 7 mil 519.38 has. y se delimita por las siguientes referencias:

- Al Norte: las faldas del cerro del Quinceo en la cota No. 2200. Esta parte de la ciudad se caracteriza por altas pendientes topográficas y se determinó que el límite de la Zona Poniente coincidiera con la cota 2 mil 200. Adicionalmente, es importante atender esta zona debido a que existe un grave problema de asentamientos irregulares, que a su vez, presentan condiciones de vulnerabilidad y riesgo debido a las características del territorio.
- Al Oriente: el libramiento oriente de Morelia, la salida y nueva carretera a Pátzcuaro.
- Al Sur: el parteaguas de la cuenca directa de aportación del manantial de La Mintzita y el límite de la poligonal del ejido de San Nicolás Obispo.
- Al Poniente: la carretera a Quiroga, el camino a la tenencia de Teremendo, hasta la localidad de Cuto de la Esperanza.

El cuadro siguiente establece la ubicación de los 57 vértices que delimitan a la zona y sus coordenadas geográficas: (Ver Cuadro 1.)

Cuadro 1. Morelia, Zona Poniente: Vértices del ámbito de aplicación

VERTICE	X	Y	VERTICE	X	Y
1	255,371.22	2,184,231.00	30	262,468.06	2,175,870.25
2	256,089.50	2,184,076.70	31	261,975.52	2,175,747.00
3	256,289.00	2,183,773.00	32	261,682.13	2,175,376.25
4	257,233.00	2,182,694.00	33	261,808.09	2,175,164.50
5	257,254.00	2,182,689.00	34	261,865.27	2,174,725.00
6	257,261.00	2,182,684.00	35	261,773.65	2,174,629.84
7	257,273.00	2,182,660.00	36	260,416.38	2,175,276.50
8	257,901.00	2,180,964.00	37	260,306.61	2,175,591.00
9	260,605.00	2,180,869.00	38	259,902.50	2,175,506.00
10	262,384.00	2,181,526.00	39	259,221.88	2,175,064.50
11	263,829.82	2,182,976.00	40	258,578.11	2,175,892.25
12	264,579.00	2,182,751.00	41	257,628.46	2,175,460.16
13	265,054.00	2,183,026.00	42	256,611.56	2,175,726.75
14	266,001.88	2,182,737.76	43	256,606.11	2,175,734.25
15	266,134.75	2,183,058.15	44	255,779.00	2,176,726.00
16	266,747.75	2,182,913.90	45	254,904.00	2,176,726.00
17	266,894.26	2,182,572.94	46	255,229.00	2,177,326.00
18	265,501.25	2,180,622.45	47	255,179.00	2,178,204.19
19	264,698.90	2,180,266.98	48	254,706.62	2,178,405.29
20	265,761.85	2,177,464.12	49	254,893.00	2,178,963.00
21	267,311.79	2,177,209.58	50	254,545.00	2,179,446.00
22	266,672.00	2,175,985.00	51	254,725.00	2,179,847.00
23	265,149.00	2,175,307.00	52	254,585.00	2,182,014.00
24	263,274.00	2,173,175.00	53	254,588.71	2,182,017.67
25	262,616.90	2,173,107.59	54	254,392.81	2,182,589.19
26	262,807.08	2,173,691.14	55	254,129.74	2,183,125.45
27	262,979.85	2,173,898.74	56	255,106.16	2,183,896.75
28	263,475.23	2,174,175.29	57	255,371.22	2,184,231.00
29	263,594.71	2,176,272.96			

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La fundamentación jurídica del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Norte de Morelia, se basa en los preceptos establecidos en diferentes instrumentos para la planeación del territorio y desarrollo del país a nivel Federal, Estatal, regional y Municipal.

3. ANTECEDENTES

De acuerdo a lo expuesto en el apartado 1.3.1. Ámbito espacial de aplicación del programa, el polígono de la Zona Poniente de la ciudad de Morelia tiene una extensión de 7 mil 519.38 ha., en las cuales se estima que habitan 113 mil 986 personas al año 2010, tomando como referencia la evolución de la población durante el periodo 2000-2005 y que este ritmo de crecimiento haya continuado los siguientes cinco años.

Cuadro 2. Morelia, Zona Poniente: Población Total 2000-2011

	2000	2005	TCMA	2005	2010	TCMA
Zona Poniente	43,828	70,680	10.03	70,680	113,986	10.03

Fuentes: INEGI, XII Censo General de Población y Vivienda 2000, II Censo de Población y Vivienda 2005, Microdatos del XII Censo General de Población y Vivienda 2000, por Entidad Federativa, a nivel AGEB, Manzana y Registro, Microdatos del II Censo de Población y vivienda 2005, por Entidad Federativa a nivel AGEB, Manzana y Registro.

4. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL: ZONA PONIENTE

4.1.1 Fisiografía Y Topografía

La zona urbana presenta un rango de pendientes que van de 0 a 15% (Ver Esquema 4), predominan las pendientes de 0 a 3% que ocupan un poco más del 40% de la Zona Poniente, dichas pendientes son susceptibles a inundaciones, mientras que las zonas con pendientes de 5-15% son aptas para el desarrollo de zonas habitacionales de mediana y alta densidad así como zonas aptas para la industria (Bazant, 2006). La parte norte presenta pendientes variables con rangos predominantes que van de 5 a 15% los cuales, son aptas para desarrollar construcciones de media y alta densidad, equipamiento e industria. Las zonas con pendientes mayores de 20% se encuentran en la circunscripción al Cerro Pelón y al norte del Fraccionamiento Itzicuar.

En la Zona Poniente existen tres tipos de topoformas, en la parte central predomina la sierra extendiéndose hacia el Norte y Sur; en la parte sureste predomina la llanura la cual está delimitada por las vialidades: Periférico Independencia, las carreteras federales Morelia-Pátzcuaro, Morelia-Guadalajara y la carretera estatal Morelia-Coitzio que conecta a ambas y por hacia la parte noroeste y por último, el tipo meseta que se ubica en la localidad de Cuto de la Esperanza.

4.1.1.1 Hidrología

De acuerdo con el modelo de las unidades de escurrimiento del Municipio, se definió para la Zona Poniente del centro de población de Morelia una unidad de escurrimiento en la cual los flujos corren de Norte a Sur, recibiendo los escurrimientos e infiltración en su parte Norte provenientes de los cerros Las Tetillas del Quinceo, Cerro Prieto y el Cerro Pelón.

4.1.2 Estructura y Formación de Suelos

El tipo de roca que predomina en la Zona Poniente es el basalto, y

es el que ocupa mayor superficie con casi 75% del área total, cubriendo de su porción centro hacia el oeste.

De acuerdo con la carta geológica en escala 1:50,000 en la sección norte de esta Zona Poniente se encuentra una fractura asociada a un área con altitudes de 2000 a 2200 msnm con pendientes de más de 15%, mientras que existe una falla en la porción noroeste en el límite entre el subsuelo de origen basáltico y el residual.

4.1.2.2 Edafología

La Zona Poniente está conformada por varios tipos de suelo; el luvisol y el vertisol son los suelos predominantes ya que se extienden en la zona Poniente con poco más de 32% y 29% de superficie cubierta respectivamente.

4.1.2.3 Uso Actual del Suelo No Urbano

Dentro del 43% de la superficie de la zona Poniente que tiene un uso diferente al urbano, destaca el matorral - pastizal, con una superficie de casi 30% del área, seguido por la agricultura de temporal que ocupa el 21.5% de la superficie no urbanizable de la zona; en la otra mitad del territorio no urbano se encuentra en igual proporción (18.3%) la agricultura de riego y el matorral.

Cuadro 13. Morelia, Zona Poniente: Uso específico de suelo no urbano y vegetación

Uso de suelo no urbano	Has.	%
Agricultura riego	788.32	18.36
Agricultura de temporal	924.54	21.53
Agropecuaria	54.34	1.27
Áreas naturales protegidas de Morelia	42.22	0.98
Áreas verdes	3.07	0.07
Bosque de encino	172.31	4.01
Matorral	787.31	18.33
Matorral - pastizal	1277.80	29.76
Pastizal	243.58	5.67
Plantaciones de eucalipto	0.75	0.02
TOTAL	4294.24	100.00

Fuente: (CIECO-UNAM & COECCO, 2009)

4.1.3 Aptitud para el Desarrollo Urbano Según las Características Naturales

La porción norte de la Zona Poniente tiene una franja de aptitud agrícola media, mientras que existe una buena parte con aptitud alta del centro hacia la parte sureste. Predomina la aptitud pecuaria media en la mayor parte del la Zona Poniente, particularmente en su porción norte y este, coincidiendo con la aptitud agrícola. La aptitud pecuaria alta coincide en la parte central y sureste, de tal manera que el centro y sureste presentan aptitudes altas para las actividades agropecuarias.

4.1.4 Alteraciones Al Medio Natural

La Zona Poniente del Centro de Población de Morelia ha sido perturbada por la expansión de la mancha urbana, particularmente por el establecimiento de zonas habitacionales de densidades media y alta. Las zonas que anteriormente se usaban para realizar actividades agropecuarias han ido disminuyendo en superficie debido al proceso de ocupación de suelo para las zonas habitacionales.

Sin embargo, existe una zona designada como matorrales y pastizales de acuerdo con el proyecto del Ordenamiento Ecológico Territorial elaborado por el CIECO-UNAM en el 2009, la cual, en la estrategia de zonificación primaria y secundaria del presente Programa Parcial, se propone como de restauración y protección ambiental.

4.2 Diagnóstico General del Área de Estudio Relacionado con el Centro de Población (Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial)

4.2.1 Estructura Urbana General del Área de Aplicación Del Programa

La carencia de estructura de la Zona Poniente incide también en una imagen urbana poco legible y definida, cuya secuencia se difumina en detrimento de la calidad espacial. Presenta como usos predominantes, la vegetación, seguida de uso habitacional, habitacional mixto, equipamiento urbano, y usos agropecuarios. Con fuerte presencia de asentamientos irregulares dispersos y desarticulados y fraccionamientos formales tanto en propiedad privada como en suelo ejidal, algunos de ellos muy alejados de la mancha urbana consolidada. Al ser la zona con mayor presencia de los desarrollos urbanos habitacionales, han generado una imagen monótona de una arquitectura habitacional carente de identidad, pues está basada en la industria en serie de fabricación de casa-habitación económica y popular.

4.2.1.2 Límites del Área Urbana, Colonias y Fraccionamientos

Según información proporcionada por el Ayuntamiento de Morelia (IMDUM, 2007), la Zona Poniente incluye las siguientes 109 colonias y fraccionamientos.

Cuadro 14. Morelia, Zona Poniente: Relación de fraccionamientos y colonias

Colonias y Fraccionamientos					
1	14 de febrero	40	Gob. Gildardo Magaña	79	Mirador Poniente
2	23 de marzo	41	Granjas Unidas de Morelia	80	Mirador Purépecha
3	26 de julio	42	Guadalupe Victoria	81	Nicolaitas Ilustres
4	Agrícola Cenopista Benito Juárez	43	Hacienda de Tinjaro	82	Niño Artillero
5	Ampl. Ana María Gallaga	44	Hacienda del Valle	83	Niños Héroes
6	Ampl. Arboledas del Río Grande	45	Hermanos López rayón	84	Paseo de las Jacarandas
7	Ampl. Club Campestre La Huerta	46	Hermosa Provincia	85	Patriotas Republicanos
8	Ampl. Ignacio López Rayón	47	Héroes Republicanos	86	Popular Purépecha
9	Ampl. Mariano Michelena	48	Huertas del Poniente	87	Potrero la Luz
10	Ampl. Niños Héroes	49	Ignacio Allende	88	Praderas de Morelia
11	Ampl. San Juanito Itzicuaro	50	Ignacio López Rayón	89	Real Santa Rita
12	Ampl. El Paríán	51	Infonavit Rafael Carrillo	90	Residencial Tinjaro
13	Ampl. Ignacio López rayón	52	Insurgentes de Valladolid	91	Rev Tacamba
14	Ana María Gallaga	53	Itzicuaro	92	Ricardo Flores Magón
15	Arboledas de la Huerta	54	Jardines de la Aurora	93	Rincón de la Ortiga
16	Arboledas del Río Grande	55	Jardines del Sindurio	94	Rincón de Trinidad
17	Arboledas Valladolid	56	José María Cabrera	95	Rincón Tarasco
18	Año 1815	57	La Ladera	96	Río Florido
19	Avícola	58	La Calera	97	S/N
20	Benito Juárez	59	La Hacienda	98	San Antonio
21	C. hab. batalla de Morelia	60	La Luz	99	San José Itzicuaro
22	C. hab. Mariano Ontiveros	61	La Nueva Esperanza	100	San Juanito Itzicuaro
23	C. Hab. Rincón del Ángel	62	La Palma	101	San Lorenzo
24	Ciudad jardín	63	Las Cruces	102	San Lorenzo Itzicuaro
25	Club Campestre La Huerta	64	Las Pampas	103	San Mateo
26	Coitizio	65	Las Peñas	104	San Pascual
27	Const. de Apatzingán de 1814	66	Leandro Valle	105	Sindurio
28	Defensores de Puebla	67	Loma Bonita	106	Sitio de Cuautla
29	Del Bosque	68	Loma Dorada	107	Tangánxoan
30	Dr. José María Cos	69	Lomas de la Aurora	108	Tinjaro
31	El Cerrito Itzicuaro	70	Lomas de la Maestranza	109	Unión Antorchista
32	El Molino	71	Lomas del Pedregal	110	Unión de tabiqueros
33	El Nigromante	72	Lomas del Rey Tarasco	111	Villa Magna III y IV
34	El Paríán	73	Los Sauces	112	Villas de la Loma
35	Esperanza	74	Magdalena Itzicuaro	113	Villas del Paríán
36	Francisco Zarco	75	Margarita Maza de Juárez	114	Villas del Pedregal
37	Fittem	76	Mariano Abasolo	115	Villas del Pedregal II
38	Fraccionamiento Atenas	77	Mariano Michelena	116	Villas del Pedregal III
39	Fraccionamiento Reforma	78	Miguel García Pueblita	117	Villas Insurgentes

Fuente: IMDUM, 2007

4.2.1.3 Tenencia de la Tierra y Zonas Irregulares y en Proceso de Regularización

Cuadro 15. Morelia, Zona Poniente: Tipo de tenencia de la tierra
Tipo de propiedad Superficie

Tipo de propiedad	Superficie	
	Has.	%
Suelo social	3,434.1	45.7
Propiedad privada	4,085.3	54.3
Total	7,519.4	100.0
Núcleo Agrario	Superficie	
	Has.	%
COINTZIO	9.4	0.3
EMILIANO ZAPATA	73.2	2.1
LA QUEMADA	179.1	5.2
LAS FLORES	10.4	0.3
LOS EJIDOS	234.9	6.8
QUINCEO	0.6	0.0
SAN ANTONIO PARANGARE	367.7	10.7
SAN ISIDRO ITZICUARO	607.5	17.7
SAN JOSE DEL CERRITO	83.2	2.4
SAN JUANITO ITZICUARO	288.3	8.4
SAN LORENZO	280.3	8.2
SAN NICOLAS OBISPO	455.0	13.2
SANTIAGUITO	0.2	0.0
SIMPANIO	121.0	3.5
SINDURIO	48.0	1.4
TACICUARO	389.3	11.3
TENENCIA MORELOS - LA BORUCA	286.1	8.3
Subtotal	3,434.1	100.0

Fuente: CONURBA I+D 2011, con interpretación de la información del Registro Agrario Nacional (RAN)

Zonas irregulares y en proceso de regularización

Los asentamientos irregulares ocupan tres zonas específicas de la Zona Poniente, la mayor parte, al noreste, donde predominan las áreas irregulares en gestación, que presentan rangos de 0% hasta un 20% de ocupación. Este dato es relevante puesto que en esa etapa de ocupación es cuando se llevan a cabo las compraventas de terrenos y se da inicio al proceso de irregularidad, por lo que es un momento oportuno para detectar el problema y revertir la tendencia.

4.2.1.4 Monumentos Históricos, Culturales y/o Arquitectónicos

Para el caso particular de la Zona Poniente, se encuentra inmersa en este polígono la tenencia de Cuto de la Esperanza que se ubica al noroeste de la ciudad de Morelia a 18 km., colinda al norte con la Tenencia de Chiquimitio, al sur con la Tenencia de Tacicuaró, al este con la ciudad de Morelia, al oeste con la Tenencia de Capula; muestra en su localidad principal características de imagen rural típica, que contiene el inmueble de la Jefatura de Tenencia, una iglesia construida en 1942 y su plaza cívica (H. Ayuntamiento de Morelia, 2003). Cuenta, además con otras localidades con mismas características rurales como San Juanito Itzicuaró y el Cerrito Itzicuaró, que son sitios que deberán conservar sus características contextuales que permitan preservar su identidad.

La Zona Poniente no contiene manifestaciones urbanas o arquitectónicas relevantes o monumentales, sin embargo, los elementos que conforman los asentamientos rurales son también motivo de considerar su protección, particularmente por las actividades tradicionales que en estas áreas se realizan aún hoy en día. Por lo que es importante que se consideren los siguientes aspectos conceptuales.

4.2.2 Estructura General de Usos y Destinos de los Suelos Existentes y/o Aprobados en Planes y Programas Vigentes

4.2.2.1 Usos de Suelo y Compatibilidad

Cuadro 16. Morelia, Zona Poniente: Uso general del suelo

Uso general del suelo	Superficie	
	Has.	%
Urbano	986.80	46.75
Forestal	553.53	26.22
Agropecuario	570.56	27.03
Total	2,110.89	100.00

Fuente: Centro EURE.

Cuadro 17. Morelia, Zona Poniente: Uso específico del suelo en la mancha urbana

Uso de suelo urbano	Hectáreas	%
Agropecuario	53.51	5.42
Comercio y servicios	19.80	2.01
Equipamiento	28.80	2.92
Habitacional	618.53	62.68
Habitacional mixto comercial, servicios y equipamiento	75.36	7.64
Vialidad y derecho de paso	190.80	19.34
TOTAL	986.80	100.00

Fuente: Centro EURE.

4.2.2.2 Densidades

Densidad habitacional

La densidad total de la Zona Poniente es de 9.3 hab/ha (5.9 viv/ha), considerando que la mancha urbana de la Zona Poniente es de 2,062.27 has. y que tiene una población de 70,680 hab. (INEGI, 2005), que se encuentra por muy debajo de la densidad de la ciudad de Morelia que es de 49.4 hab/ha (PDUCEM, 2010).

Al interior de la Zona Poniente, la densidad habitacional que predomina es la baja y media para las zonas urbanas consolidadas, con un promedio de 37 a 72 viviendas por hectárea. Por ejemplo, el área de vivienda de la zona de Las Garzas presenta densidades de 72 viv/ha.

4.2.2.3 COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO.

En cuanto a la intensidad de ocupación del suelo, predominan las ocupaciones de 30 a 60%, lo que significa que existen una gran cantidad de lotes desocupados, lo cual está relacionado con el origen irregular de muchas de ellas y con todas las distorsiones socioeconómicas que ello implica en el desarrollo urbano.

4.2.2.4 RESERVAS DE SUELO

La Zona Poniente existe un predio de reserva territorial propiedad del Gobierno Municipal, el cual tiene una superficie de 45 has. que serán destinadas para usos de recreación y esparcimiento como parque urbano.

4.2.3 Infraestructura

4.2.3.1 Infraestructura Carretera

- Vialidades urbanas

Periférico Revolución-Nueva España

- Vialidades metropolitanas

Salida a Guadalajara
Autopista a Pátzcuaro

Conflictos viales: En la Zona Poniente los conflictos viales se dan principalmente en las intersecciones de vialidades regionales y primarias, así como en sus respectivas incorporaciones principalmente en horas pico, siendo los principales nodos conflictivos los siguientes:

- Av. Siervo de la Nación y Periférico Independencia.
- Vialidad regional a Guadalajara – Morelia y periférico Independencia.
- Calle J. Nicolás de Michelena y periférico Independencia.
- Calle Hacienda de Tahuejo y Vialidad Regional Guadalajara – Morelia.
- Supremo Tribunal de Ario y Vialidad Regional Guadalajara - Morelia.
- Vialidad a Zimpanio y Vialidad Regional Guadalajara - Morelia.

De igual manera se registran problemas por la realización de tianguis «sobre ruedas» en los siguientes casos:

- Calle Juana Pavón y Carmen Serdán, en la colonia Niño Artillero.
- Calle 20 de Noviembre de 1936 y plaza principal de San Juanito Itzicuaró.
- Calles J. Nicolás de Michelena y Conspirador de Valladolid.

4.2.3.2 Infraestructura Para El Transporte

- Urbano: la Zona Poniente cuenta con 23 rutas de transporte colectivo.
- Ferrocarril: En la Zona Poniente de Morelia, se encuentra la trayectoria de la línea férrea hacia la ciudad de México, aunque ya no opera para transporte de pasajeros, solamente para transporte de carga.

4.2.3.3 Infraestructura Hidráulica

En cuanto al consumo, se detectó que el sector doméstico es el mayor consumidor en Morelia con un 83%, seguido por el comercial (7%), el mixto (6%), el industrial (3%) y el de servicios públicos (1%). Particularmente, en la Zona Poniente se cuenta con un suministro de 775.5 l.p.s. y una demanda de 575.5 l.p.s. elementos base tomados de Estudio de Diagnóstico y Planeación Integral, OOAPAS 2003 (H. Ayuntamiento de Morelia, 2004).

En las localidades Las Cocinas, El Rodeo (Las Praderas) y Localidad Sin Nombre Dos el 100% de las viviendas no cuentan con este servicio. En situación similar se encuentra Huertos Familiares Las Garzas (Las Garzas).

4.2.3.4 Infraestructura Sanitaria

El 89.72% de las viviendas de la Zona Poniente contaban en 2005, con drenaje conectado a la red pública o fosa séptica, mientras que

en Morelia, se presenta una cobertura superior al 90%. En la Localidad Sin Nombre Dos y La Manguita, el problema es muy agudo, puesto que la cobertura es sólo de 25% y 20% respectivamente.

4.2.3.5 Infraestructura de Riesgo

Por la Zona Poniente cruzan dos gasoductos de Pemex y varias líneas troncales de CFE. En algunas porciones del recorrido de estas líneas, se ubican asentamientos irregulares que no respetan el derecho de paso de esta infraestructura, por lo que se encuentran en constante riesgo.

Además, dentro de la Zona Poniente se encuentran 8 estaciones de gasolina de PEMEX y 5 gaseras.

4.2.4 Equipamiento Urbano

Para el diagnóstico del equipamiento urbano, se ha tomado en consideración el Sistema Normativo de Equipamiento de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), mismo del que se desprende la obtención de 12 subsistemas: educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicaciones y transportes, recreación y deporte, , administración pública y servicios urbanos.

4.2.5 Imagen Urbana

Hitos: Balneario de la Mintzita, Academia Estatal de Policía, área comercial situada a la salida a Pátzcuaro, restaurante-hotel Rincón Tarasco, localizado en la salida a Guadalajara (elementos dispersos al interior de la Zona Poniente), destaca señalar que estos elementos constituyen puntos de referencia, definidos con claridad entre los habitantes de la Zona.

- Barrios: Aún cuando no existe una estructura de barrios, se han configurado otras formas de distribución espacial y de relaciones en comunidad principalmente por colonias, tal como: Benito Juárez, Ampliación de San Isidro Itzicuaró, Potrero de San Isidro Itzicuaró y la Palma.
- Nodos: En cuanto a los lugares de encuentro social, llama la atención que se carece de estos elementos, remitiéndose únicamente a espacios de fuerte concentración y atracción, tales como:
 - Periférico Independencia y Avenida Fco. I. Madero
 - Periférico Independencia y Av. Ciervo de la Nación.
 - Periférico Independencia y J. Nicolás de Michelena.
 - Periférico Independencia y vías Férreas.
 - Vialidad Regional Guadalajara - Morelia y salida a la Concepción.
- Sendas: En gran parte de la Zona la accesibilidad al servicio de transporte urbano es limitada, además la traza es irregular, las calles no están pavimentadas ni cuentan con banquetas, de modo que todas ellas funcionan como sendas, en donde no

existe una diferenciación entre las áreas peatonal y vehicular.

- Barreras: En la Zona Poniente se identifican las siguientes barreras: la primera se relaciona con la topografía existente al noroeste que se caracteriza por mostrar pendientes accidentadas, la segunda por la presencia de cuerpos de agua, la tercera por la presencia de ductos y finalmente la cuarta es el Periférico (República). Dichos elementos por sus características, constituyen barreras al movimiento y al desarrollo urbano.

4.3 Diagnóstico de Condiciones Ambientales y Riesgos

El diagnóstico ambiental de la Zona Poniente tiene como propósito general identificar la problemática ambiental que afecta las condiciones urbanas y de calidad de vida de su población, además de identificar las áreas que deberán tener una gestión sustentable, así como realizar el análisis y pronóstico de los requerimientos ante posibles afectaciones o riesgos que se presenten.

4.3.1 Inventario, Condiciones y Dinámica de la Explotación de los Recursos Naturales

En esta sección se especifican las condiciones que actualmente guardan el medio ambiente y los recursos naturales de la Zona Poniente del Centro de Población Morelia.

4.3.1.1 Cambios de Usos de Suelo

En el apartado 1.1.1 del PDUCEM 2010, como uno de los objetivos del mismo, se autoriza el cambio de uso del suelo para un total de 836.9 ha en la Zona Poniente de Morelia, que corresponde al 59.6 % del total de los cambios de uso del suelo que se realizaron al exterior del Periférico Paseo de la República, de los cuales la mayoría fueron sobre fraccionamientos irregulares, lo que abre paso a su futura regularización.

Cuadro 18. Morelia, Michoacán: Cambios de uso del suelo en la periferia de Morelia en el PDUCEM 2010

Zonas de la Ciudad	Superficie (ha)			Sup (%)		
	Formales	Irregulares	Total	Formales	Irregulares	Total
La Mintzita	100.8	11.6	112.3	14.2	1.7	8.0
Norte	12.2	240.4	252.6	1.7	34.5	18.0
Oriente	2.0	70.4	72.4	0.3	10.1	5.2
Poniente	467.8	369.1	836.9	66.1	53.0	59.6
Sur	124.6	4.5	129.1	17.6	0.6	9.2
Total	707.4	696.0	1403.3	100.0	100.0	100.0
%	50.4	49.6	100.0			

Fuente: PDUCEM 2010

Para el caso particular de la Zona Poniente de la ciudad de Morelia, se tiene la mayor superficie con cambios de uso del suelo, los cuales se clasifican en formales e informales; para el caso de asentamientos formales, se localizan al poniente de la zona con una superficie de 707.4 has., mientras que de los informales, se tiene una dos franjas, una al norte y otra al sur.

4.3.1.2 Fragilidad Natural

Tomando en cuenta aspectos como vegetación, relieve, pendientes y suelos, se hizo una correlación cualitativa entre la sensibilidad conjunta de los componentes naturales, para determinar la fragilidad natural, para la cual se designaron de forma cualitativa cinco niveles: muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto. Se puede considerar que la

Zona Poniente ya ha tenido un impacto en donde se han alterado las características naturales debido al cambio de uso del suelo ocasionado por desarrollo urbano y las actividades agropecuarias. Sólo tres zonas se pueden considerar aún como frágiles ya que no han sido perturbadas de manera importante. Estas áreas corresponden a:

- a) El Cerro Pelón y sus inmediaciones, las cuales cuentan con vegetación de tipo bosque de encino y matorral subtropical;
- b) Una pequeña área que presenta vegetación de tipo bosque de encino en dirección Este del Cerro Pelón y al sur de la localidad de La Concepción;
- c) Al noreste del área de estudio, entre la colonia Leandro Valle y Ampliación Niños Héroes que coincide con una pequeña elevación que presenta vegetación de tipo matorral - pastizal.

4.3.1.3 Riesgos y Vulnerabilidad (Naturales y Antropogénicos)

- Peligros geomorfológicos:
 - Inundaciones.
 - Deslizamiento de taludes.

De la parte central al sureste de la Zona Poniente y que corresponden con las partes más bajas y con suelos de origen aluvial se identificaron áreas con probabilidades medias y altas de riesgos por inundación, los cuales pueden aumentar como resultado del desarrollo urbano y por lo tanto causar daños en la construcción y redes de infraestructura si no se toman las medidas adecuadas para el mejoramiento del terreno. La superficie con probabilidades medias de inundación ocupa casi 31% de la superficie total del área de estudio, mientras que la superficie con probabilidades altas de riesgo por inundación abarca 12% del territorio.

- Riesgos antropogénicos

Por la zona de estudio corren 2 conductos de PEMEX de forma subterránea, en dirección norte – sur, uno de los cuales atraviesa la zona urbana, mientras que el otro pasa por el límite del centro de población.

También existen varias líneas de transmisión, sin embargo la más notable es una línea de transmisión en torres de acero que corre del surponiente al centro del área de estudio. Además, se ubican 8 estaciones de servicio tipo gasolineras y cinco estaciones de servicio tipo gaseras, las cuales tienen su cobertura dentro de los límites del ámbito de aplicación de la zona Poniente.

4.4 Diagnóstico Socio-Demográfico

De acuerdo al II Censo de Población y Vivienda 2005, 70 mil 680 morelianos vivían en la Zona Poniente, con una tasa de crecimiento medio anual de 10.03 durante el periodo 00-05, valor muy superior al ritmo que crece el municipio de Morelia. Esta población representó el 7.06% del total de Morelia en el año 2000 y en el 2005, representó el 10.33%.

Marginación Urbana

La marginación urbana en la Zona Poniente presenta un grado alto, tanto en el año 2000 como en el 2005, con un incremento en el índice de marginación al pasar de -0.11571 a 0.14559 en el periodo de referencia.

En relación con los niveles de marginación urbana que prevalecieron, la situación fue la siguiente:

- Al año 2000, el 55% de las AGEBS presentaron altos y muy altos grados de marginación y para el 2005, este porcentaje disminuyó a 48.65%. Estos grados de marginación afectaban a la mitad de la población urbana en el 2000, porcentaje que disminuyó a 32.59% en el 2005.
- El 20% de las AGEBS en el 2000, presentaba un grado medio de marginación y para el 2005 este porcentaje ascendió a 21.62%, concentrando el 25.90% y el 19.72% de la población en 2000 y 2005, respectivamente.
- Por último, en cuanto a los niveles de marginación bajo y muy bajo, el 25% de las AGEBS urbanas en el 2000 se encontraban en este rango, porcentaje que se incrementó a 29.73% en el 2005, afectando al 24.12% y al 47.68% restante de los habitantes urbanos, en los años de referencia.

4.4.1 Condiciones De La Vivienda

Tipo y clase de vivienda

Cuadro 19. Morelia, Zona Poniente: Viviendas Habitadas según tipo de vivienda, 2005

Loc.	Ámbito territorial	Viviendas habitadas 2005			
		Total	Particular	%	Colectiva
	Municipio de Morelia	163,059	162,928	99.92	
	Zona Poniente	17,335	17,312	99.87	2
0001	Morelia (zona poniente)	15,237	15,236	99.99	1
0043	Cerritos	36	36	100.00	
0046	La Concepción	221	221	100.00	
0055	Cuto de la Esperanza	285	285	100.00	
0125	San Isidro Itzicuario (San Isidro)	427	427	100.00	
0129	San José Itzicuario (Rancho Nuevo)	89	89	100.00	
0130	San Juanito Itzicuario	376	375	99.73	1
0225	El Cerrito Itzicuario (El Cerrito)	172	172	100.00	
0254	Huertos Familiares las Garzas (Las Garzas)	16	16	100.00	
0257	Fraccionamiento Huertos Agua Azul	28	28	100.00	
0277	Balneario el Ejido	5	*	*	
0300	Unión de Tabiqueros del Río Grande de Morelia	103	103	100.00	
0306	Bello Horizonte	24	24	100.00	
0308	La Ciénega (La Calera)	5	*	*	
0328	Morelia Itzicuario Tres	3	3	100.00	
0353	Las Cocinas	3	3	100.00	
0354	Colonia Ampliación de San Isidro Itzicuario	9	9	100.00	
0360	Colonia Potrero de San Isidro Itzicuario	5	*	*	
0363	Fraccionamiento Itzicuario	3	*	*	
0389	El Rodeo (Las Praderas)	28	28	100.00	
0398	Localidad Sin Nombre Dos	12	12	100.00	
0399	La Manguita	5	5	100.00	
0421	Fraccionamiento las Peñitas	3	*	*	
0425	Villa Magna	240	240	100.00	

Fuentes: INEGI, II Censo de Población y Vivienda 2005, Consulta interactiva de datos.

INEGI, Microdatos del II Censo de Población y Vivienda 2005, por Entidad Federativa a nivel AGEBS, Manzana y Registro

5. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO INTEGRADO MEDIANTE LA DEFINICIÓN DE LOS ÁMBITOS Y ZONAS

DEATENCIÓN ESTRATÉGICA

5.1 Síntesis de la Problemática

En la Zona Poniente de la Ciudad de Morelia se identifica como problema estratégico la desarticulación generalizada de la zona, en la que no se distingue ninguna estructura urbana ni centralidades en torno a las cuales se organicen el territorio; por el contrario, a partir de la presencia de asentamientos irregulares en proceso de consolidación y dispersos al norte, así como «islas» de fraccionamientos formales cerrados, pero también dispersos y alejados de la mancha urbana consolidada, la zona poniente es poco legible y ofrece baja calidad de vida, debido a la carencia de espacio público y a las dificultades para la movilidad de sus habitantes, que tienen como única opción la carretera a Quiroga y Av. Madero Pte.; sin embargo, la zona tiene un potencial paisajístico importante, pues cuenta con zonas de alto valor ambiental.

6. OBJETIVOS

6.1. Objetivo General

Regular, inducir y promover la ocupación territorial ordenada, compacta y estructurada de la Zona Poniente de la ciudad de Morelia desde el presente y hasta el año 2030, a partir de la definición clara y transparente de dónde sí debe urbanizarse y dónde no, buscando la menor afectación posible al ambiente, respetando el potencial natural de la zona y procurando los menores costos en infraestructura y movilidad.

6.2. Objetivos Específicos

- I. Establecer instrumentos y mecanismos para llevar a cabo una gestión sustentable de las áreas naturales de la zona.
- II. Evitar el deterioro del suelo en función de la ordenación de los usos del suelo en áreas destinadas de acuerdo a su potencialidad natural.
- III. Evitar la ocupación de zonas que representen algún tipo de riesgo para la población, que sean vulnerables o no aptas para el desarrollo urbano mediante la aplicación de instrumentos efectivos.
- IV. Controlar y revertir la tendencia de la expansión indiscriminada, desordenada e irregular de la mancha urbana, bajo una visión metropolitana, delimitando claramente las grandes zonas no urbanizables y proponer alternativas para su aprovechamiento.
- V. Reorientar la distribución de la población en el territorio a través de la definición de prioridades de ocupación del suelo, a través de la redensificación (ocupación de vacíos urbanos) y el control del desarrollo urbano.
- VI. Establecer normas, lineamientos y criterios que permitan orientar el desarrollo urbano hacia la movilidad sustentable.
- VII. Promover una ciudad más equitativa mediante la identificación de las necesidades de mejoramiento de las

condiciones de vivienda y el entorno urbano de las zonas más pobres y vulnerables de la zona con el fin de focalizar la acción pública hacia ellas y lograr la reconstrucción del tejido social.

- VIII. Promover mecanismos que incentiven la oferta de suelo y vivienda para la población más pobre en zonas bien ubicadas y comunicadas y con las condiciones urbanas óptimas.
- IX. Favorecer la acción coordinada entre niveles y sectores de gobierno en torno a una visión compartida de ciudad.
- X. A partir de la aplicación estricta del Plan, incentivar una cultura urbana de respeto y orden, así como la consolidación y la institucionalización de la participación ciudadana activa y corresponsable.

7. PROPUESTA DE LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE USOS DE SUELO

7.1. Análisis de Localización y Delimitación de Usos del Suelo

En este sentido, se clasificó el territorio bajo los siguientes criterios:

- Área Urbana.
- Se agregó la categoría de área de transición.
- El resto del territorio será área no urbana.

En la zonificación primaria se describen los grandes usos de suelo que se establecen normativamente para la Zona Poniente, de la ciudad de Morelia, diferenciando la zona urbana actual, de la zona urbanizable y no urbanizable.

Como conclusión se tiene que:

- A partir de la zonificación secundaria propuesta en el presente Programa Parcial, la Zona Poniente cuenta con 1 mil 067 has. de suelo urbanizable para uso habitacional.
- Con las hectáreas de suelo urbanizable propuestas en el presente programa, se cubriría la totalidad de los requerimientos de suelo al 2030, superando en 770 has. el suelo urbano requerido en un escenario extremo de «CIUDAD COMPACTA», aún sin considerar la magnitud de vacíos urbanos existentes.

En este sentido, la zonificación secundaria propuesta para la Zona Poniente constituye un tercer escenario realista, que tomó como línea base el escenario de «CIUDAD COMPACTA».

8. NORMATIVIDAD Y MECANISMOS DE CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS RELACIONADOS

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente de Morelia considera para su elaboración lo establecido en el marco del Sistema de Planeación Democrática de los ámbitos nacional, estatal y municipal. En este apartado se integran las directrices y condicionantes relativas a la planeación del desarrollo urbano.

9. POLÍTICAS

9.1. Políticas de Desarrollo Urbano

- D. Crecimiento urbano integral, ordenado, programado y condicionado.
- E. Aprovechamiento del suelo intraurbano.
- F. Densificación.
- G. Consolidación urbana.
- H. Impulso a la movilidad sustentable.
- I. Creación de condiciones favorables para incentivar la economía local y la creación de empleos en la zona.
- J. Creación y recuperación de espacio público y equipamiento social.
- K. Acceso a servicios básicos.
- L. Mejoramiento de la calidad de vida de las familias de menores recursos.
- M. Coordinación.
- N. Corresponsabilidad.

9.2. Políticas De Ordenamiento Ecológico

Las políticas de ordenamiento ecológico mencionadas en el cuadro anterior, se refieren a lo siguiente:

- A. Aprovechamiento sustentable.
- B. Recuperación de áreas naturales.
- C. Conservación y Protección.

9.3. Políticas Aplicables En Cada Ámbito De Atención Estratégico (Aaes)

Las políticas de desarrollo urbano y ordenamiento ecológico anteriormente enunciadas, guardan congruencia con los objetivos específicos planteados en este Programa Parcial, y tienen correspondencia también con los Ámbitos de Atención Estratégica (AAEs) identificados y caracterizados en el apartado de síntesis de la problemática: identificación de Ámbitos de Atención Estratégica (AAEs).

10. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

10.1. Lineamientos Generales

El ordenamiento territorial de la Zona Poniente de la ciudad de Morelia se diseña a partir de los siguientes principios fundamentales:

- Visión integral: la ciudad es un sistema complejo, por lo que deben analizarse las partes pero sin perder de vista el todo.

- Visión de largo plazo: definir objetivos de largo plazo, pero realizables a partir de acciones en el corto y mediano plazos. Además, la continuidad del Programa en su gestión y aplicación debe trascender los periodos administrativos del gobierno.
- El suelo es el elemento fundamental para orientar y controlar el crecimiento de la ciudad, por lo que debe existir absoluta transparencia en la definición de dónde SI y dónde NO urbanizar bajo los criterios de:
 - g. Menor afectación posible al ambiente.
 - h. Costos menores de infraestructura y movilidad.
 - i. Respeto al potencial natural.
- Promover una ciudad compacta: detener la inercia de la expansión indiscriminada de la mancha urbana y revertirla hacia un patrón urbano más compacto, con múltiples centralidades y que genere menos necesidades de desplazamientos hacia otras zonas de la ciudad.
- Incentivar el uso del suelo no urbano como una alternativa rentable y competitiva frente a la urbanización.
- Aplicación efectiva de instrumentos para ejecutar el Programa.
- Corresponsabilidad con los actores sociales y los ciudadanos desde la elaboración hasta la evaluación del Programa.

La estrategia de ordenamiento territorial de la Zona Poniente de la ciudad de Morelia que se desarrolla en este capítulo, define la estructura y organización de los elementos básicos que definen a una ciudad, como son: el dónde sí y dónde no urbanizar, de acuerdo con los principios anteriormente descritos; los usos del suelo, los ejes de movilidad, la localización de los equipamientos, la dosificación de las infraestructuras y en general, la estructura urbana que promueva la reconstrucción del tejido social y espacial, la mejora de la calidad de vida y las condiciones territoriales necesarias para elevar la productividad y competitividad de un territorio bajo un enfoque de desarrollo sustentable.

La estrategia base del plan (plasmada en la estructura urbana y la zonificación primaria) parte del análisis de la cantidad, características y localización de suelo existente y requerido para los principales usos y destinos urbanos, de acuerdo con las proyecciones demográficas y escenarios en un horizonte al 2030. En este sentido, la estrategia de incorporación de suelo se refiere a la programación (mediante instrumentos y la aplicación de incentivos diversos) de la ocupación de la zona, y por lo tanto, se relaciona con las prioridades que se le debe asignar a la ampliación de la infraestructura urbana.

La incorporación de suelo al desarrollo urbano y la adquisición de reservas territoriales públicas y privadas deberán seguir las siguientes prioridades:

4. Ocupación de baldíos y vacíos urbanos en la zona urbana consolidada.
5. Área urbanizable.

Otro elemento importante dentro de la estrategia es la movilidad, pues las posibilidades de articulación mediante vialidades, ciclovías y transporte público, condicionan las posibilidades de desarrollo de la Zona Poniente.

Igualmente destaca como parte de la estrategia la estructura urbana, pues a partir de la definición de centralidades en congruencia con su accesibilidad, fuerza de atracción de sus usos y distribución de densidades de población, será posible reestructurar la zona de una manera más funcional y que iguale el acceso a satisfactores urbanos entre todos sus habitantes (esta estrategia se describe en el apartado 11.2. Estructura del centro de población).

10.2 Estructura del Centro de Población (Área Del Programa Parcial)

10.2.1 Zonificación Primaria

La zonificación primaria establece la utilización general del suelo, con el fin de orientar el desarrollo y la ocupación del territorio de manera ordenada, equilibrada y respetuosa hacia el medio ambiente, reduciendo riesgos y promoviendo una mejor calidad de vida para 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 (PDUCPM, 2010).

La zonificación primaria de la Zona Poniente comprende las siguientes zonas:

Zona	Superficie (hectáreas)	%
Área urbana	2,062.27	27.42
Área urbanizable	1,162.74	15.46
Área no urbanizable	4,294.73	57.11
Total	7,519.74	100.00

Fuente: Centro EURE.

10.2.2 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).

10.2.2.1 Área Urbana Y Urbanizable

Las áreas urbanas y urbanizables para la estrategia de compatibilidad de usos del suelo se subdividen en zonas habitacionales de usos mixtos, zonas de comercio servicios, equipamientos y corredores de enlace urbano y metropolitano.

10.2.2.2 Área No Urbanizable

Uso / Actividades compatibles	Características
Protección forestal	Zonas que contienen especies forestales que por sus características deben tener un Plan de Manejo Forestal para racionalizar su uso y asegurar la sustentabilidad de la zona y su entorno.
Área natural protegida	Áreas que tengan esta categoría a nivel federal, estatal o municipal y que estén sujetas a condicionantes especiales de aprovechamiento sustentable.
Restauración y protección ambiental	Corresponde a zonas de alto valor ambiental, que han sufrido procesos de degradación ecológica y requieren acciones de saneamiento, restauración o protección.
Aprovechamiento sustentable	Gestión sustentable de la tierra, que a través de prácticas adecuadas de participación, incentivos y asociacionismo, permite obtener beneficios sociales y económicos, aprovechando la productividad y aptitud del suelo, rehabilitando áreas degradadas y asegurando la mínima degradación de los recursos naturales.

10.2.3 Estructura Urbana

De acuerdo con el PMDUCP (2010), la estructura urbana se define como la interrelación entre las funciones urbanas, la sociedad y los espacios que ocupan y se constituye por un conjunto de elementos que conforman una unidad y se distinguen por su jerarquía y función, que se combinan en diversas relaciones y expresiones espaciales. En ella se constituyen sistemas y subsistemas de relaciones que determinan su organización y modos de crecimiento, los cuales tienen como finalidad garantizar su funcionamiento interno.

En el esquema 48 se muestra la estrategia de estructura urbana para la Zona Poniente de Morelia, cuyos elementos tienen las características que se mencionan a continuación:

- Subcentro urbano.
- Corredor metropolitano.
- Corredor urbano.
- Vialidades primarias.
- Eje de movilidad sustentable.
- Ciclovías-andadores.
- Centro de intercambio modal.
- Equipamiento existente.
- Equipamiento propuesto.
- Espacio público propuesto.

10.3 Suelo y Vivienda

10.3.1 Las Grandes Orientaciones

La estrategia de suelo y vivienda, está planteada en función de la estructura urbana propuesta para el ordenamiento de la zona y la previsión del crecimiento futuro y se basará en las siguientes orientaciones:

En primer lugar, la clara, transparente y técnicamente bien sustentada propuesta de dónde sí y dónde no urbanizar, bajo un enfoque de beneficio social para toda la metrópoli, y no únicamente para algunos dueños de tierras.

Y en segundo lugar, la consolidación de la zona urbana, ocupando los predios vacíos y baldíos y las zonas urbanizables que la propuesta de estructura urbana defina como aptas para usos urbanos.

10.3.2 Lineamientos de Ocupación y Utilización del Suelo, Densidades y Usos Permisibles.

10.3.2.1 Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el porcentaje de la superficie total del lote, donde se permitirá la edificación. Se presenta en número fraccionado y es el factor que al multiplicarse por la superficie total del lote, se obtiene como resultado el total de m2 que se pueden construir en planta baja (entendiéndose por superficie construida aquella que está techada).

Si la construcción incluye uno o más niveles de sótano, la superficie de cada uno de estos pisos de sótano tampoco podrá exceder el COS determinado en dicho predio, garantizando así el complemento

del COS como superficie permeable. Solo podrá permitirse exceder la superficie de sótano de acuerdo al COS si se presenta un sistema de captación del agua equivalente a este excedente de suelo impermeable.

Por otro lado, el CUS es el Coeficiente de Utilización del Suelo, y expresa el máximo de metros cuadrados de construcción dentro del lote, tomando en cuenta todos los pisos. Sin embargo, dada la normatividad existente en el municipio de Morelia, el CUS no aplica bajo este concepto, ya que como se mostró en el cuadro anterior, se norman las alturas permitidas, por lo que el CUS es el resultado de la relación entre el COS y los niveles permitidos.

10.3.2.2 Densidades.

Se busca un mejor aprovechamiento de los predios vacíos y baldíos al interior del área urbana actual, por lo que la estrategia de densificación es una alternativa para el logro de este objetivo, siempre y cuando sea aplicada en zonas con capacidad de dotación y ampliación de infraestructura y en ubicaciones cercanas (de preferencia colindantes) y bien conectadas con la mancha urbana consolidada.

Estrategia de densificación habitacional para la Zona Poniente de Morelia:

<i>Objetivos:</i>	Incentivar la ocupación de baldíos intraurbanos, eficientar el uso de los servicios públicos y disminuir la presión de urbanización periférica. Esta estrategia se relaciona y complementa con el sistema de Potencialidad de Desarrollo urbano descrito en el capítulo 5 del PDUCPM 2010.
<i>Casos de aplicación:</i>	Edificación de un inmueble particular o en régimen de condominio sobre un lote unifamiliar o la fusión de varios lotes. Remodelación de edificaciones existentes.
<i>Ámbito de aplicación:</i>	Cualquier inmueble localizado dentro de manzanas cuya ocupación sea mayor del 70%. Sobre predios localizados en corredor urbano. En manzanas completas o secciones de la misma cuya superficie sea mayor de 3000 m2 con ocupación cero.
<i>Condicionantes para la aplicación de la densificación:</i>	Las mismas que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
<i>Requisitos:</i>	Los mismos que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
<i>Cálculo del incremento de densidad habitacional:</i>	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"
<i>Incremento de intensidad de uso del suelo:</i>	El mismo que establece el PDUCPM 2010 "Lineamientos generales y normatividad urbana complementarios a la carta urbana"

10.3.2.3 Usos Permisibles.

Mediante la emisión de la licencia de uso del suelo, el municipio tiene la facultad de permitir, condicionar o prohibir la utilización del suelo para determinados usos, con base en las normas y criterios establecidos en el presente Programa Parcial, en particular a partir de la zonificación primaria, secundaria y la Tabla de Compatibilidades y Uso del Suelo. Sin embargo, existen condicionantes adicionales que la autoridad municipal en la materia deberá considerar para la expedición de licencias de uso del suelo:

- *Condicionantes derivadas del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Poniente.*
- *Condicionantes territoriales.*
- *Normatividad complementaria.*

10.3.2.4 Polígonos Urbanizables Y Polígonos De Atención Especial.

En este apartado se muestra el resultado del proceso de análisis descrito en el apartado de «Aptitud para el desarrollo urbano», el

cual consistió en una metodología para la identificación de sitios potenciales para urbanización en la Zona Poniente de la ciudad de Morelia, a partir del uso de herramientas SIG y evaluaciones Multi-criterio con el Método de Proceso Analítico Jerárquico (AHP) de Saaty, para la predicción de áreas de crecimiento y áreas adecuadas para el crecimiento urbano, las cuales se ponderan y filtran mediante la asignación de pesos de acuerdo a un objetivo específico, que en este caso es detectar aquellas áreas de crecimiento urbano, respetando todas aquellas que por su importancia ecológica, por sus políticas de uso de suelo y su importancia hacia la sustentabilidad, no se deben perturbar con las actividades humanas, ya sean de alto o bajo impacto.

10.4 Equipamiento

La estrategia de equipamiento, contempla la construcción de los siguientes elementos¹⁰: (Ver el siguiente cuadro)

Cuadro 21. Morelia, Zona Poniente: Requerimientos de equipamiento urbano

Subsistema / Elemento	Equipamiento Existente (2010)	Población Usaria (Hab.)	Elementos requeridos
1. Educación			
Secundaria General	1	3,216	Déficit / 2 escuelas
2. Cultura			
Biblioteca pública municipal (CONACULTA)	0	70,680	Déficit / 2 biblioteca
3. Salud			
Centro de salud con hospitalización (SSA)	0	28,272	Déficit / 1 Centro
Unidad de medicina familiar (IMSS)	0	35,340	Déficit / 1 UMF
Puesto de socorro (C.R.M.)	0	70,680	Déficit / 1 Puesto
Central de urgencias (C.R.M.)	0	70,680	Déficit / 2 Centros
4. Asistencia social			
Centro de desarrollo comunitario (CDC) (SNDIF)	2	70,680	Déficit / 2 Centros
5. Comercio			
Plaza de usos múltiples (tianguis)	1	70,680	Déficit / 3 tianguis
Mercado público (SECOFI)	1	70,680	Déficit / 1 mercado
Tienda CONASUPO	1	70,680	Déficit / 1 tienda
6. Abasto			
Requerimiento cubierto			
7. Comunicaciones			
Requerimiento cubierto			
8. Transporte			
Requerimiento cubierto			
9. Recreación			
Juegos infantiles	1	70,680	Déficit / 1 Juegos
Jardín vecinal	6	70,680	Déficit / 4 Jardines
Parque de barrio (SEDESOL)	0	70,680	Déficit/ 3 Parques
10. Deporte			
Requerimiento cubierto			
11. Administración pública			
Requerimiento cubierto			
12. Servicios Urbanos			
Requerimiento cubierto			

Fuente: Elaboración propia con base en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Sedesol.

10.5 Infraestructura

La infraestructura es el soporte necesario para el desarrollo de otras actividades y su funcionamiento, es vital para la organización estructural de la ciudad. Por lo tanto, una de las condiciones más importantes para el desarrollo de la Zona Poniente, así como del norte y oriente de la Ciudad de Morelia, es la habilitación, mejoramiento y construcción de infraestructura que haga posible el desarrollo de actividades económicas, sociales y la vida urbana en general.

10.5.1 Infraestructura Carretera y Vial.

La estrategia de infraestructura carretera y vial en la Zona Poniente busca enfocar los esfuerzos públicos hacia la movilidad más eficiente, segura y menos contaminante, centrandose el esfuerzo en

la **movilidad de las personas**, y no únicamente de los vehículos. En este sentido, la estrategia se estructura en los siguientes temas:

- Propiciar la **movilidad sustentable**, es decir, no motorizada, mediante la construcción de infraestructura que la incentive y articulando espacios de origen / destino de este tipo de viajes.
- Favorecer la **intermodalidad**, es decir crear las condiciones de accesibilidad y conectividad entre las distintas áreas de la Zona, particularmente al centro metropolitano, subcentro urbano y equipamientos y espacios públicos emblemáticos, logrando la interconexión entre distintos modos de transporte.
- Ordenar la estructura vial** de la zona para favorecer su comunicación con el resto de la ciudad, mejorando sus condiciones de **seguridad** para patrones, transporte público, automovilistas y ciclistas, así como su imagen urbana.

10.5.2 Infraestructura De Transporte.

Esta estrategia se relaciona directamente con la estrategia de infraestructura carretera y vial, que en realidad abarca diversos aspectos de la movilidad para la zona Poniente. Sin embargo, dado el alcance del presente Programa Parcial, la estrategia de transporte se limita a acciones de infraestructura, mobiliario, etc., y aunque no corresponda con los alcances de este instrumento de planeación, es importante mencionar que el sistema general de transporte de la ciudad de Morelia es un modelo hombre-camión, desarticulado, ineficiente y de baja calidad, por lo que una de las mayores prioridades de ordenamiento de la ciudad deberá ser la de transitar hacia un sistema de transporte integrado.

11.5.3 Infraestructura Hidráulica.

Uno de los principales riesgos de sustentabilidad en la Ciudad de Morelia es la disponibilidad de agua potable, por lo que a nivel general se propone limitar la expansión urbana para aprovechar la infraestructura instalada y concentrar la demanda en zonas consolidadas, donde se puedan explorar formas de abastecimiento alternativas.

10.5.4 Infraestructura Sanitaria.

De acuerdo con las condiciones de valor ambiental de los recursos hidráulicos localizados en la zona, y de los riesgos de filtración de contaminantes en el acuífero, la estrategia de infraestructura sanitaria en la Zona Poniente, contempla el desarrollo de las siguientes acciones:

- Construir infraestructura de tratamiento de aguas residuales provenientes tanto de los usos urbanos de la zona, como de la Ciudad de Morelia.
- Establecer acuerdos para la ampliación y aprovechamiento local de la infraestructura de saneamiento y potabilización existente en Atapaneo. Por ejemplo, la localidad de Atapaneo, muy cercana a la planta de tratamiento, únicamente cuenta con sistema de drenaje en 22% de sus viviendas, por lo que es incongruente que se desaproveche su cercanía a dicha instalación por falta de redes.

10 Sujetos a análisis técnicos para definir su localización y cobertura.

- Generar acuerdos metropolitanos para lograr que dicha planta proporcione servicio a la zona metropolitana y que sus costos de mantenimiento y operación estén asegurados mediante un fondo metropolitano de carácter estatal. Ello permitirá por un lado, el aprovechamiento integral del agua y, por el otro, abatir significativamente la contaminación en ríos y arroyos para aprovechar su gran potencial paisajístico como espacios públicos de gran calidad.
- Desarrollar un programa de ampliación programada de la infraestructura sanitaria, que considere la ampliación de las redes existentes únicamente a todas las zonas urbanas y urbanizables consideradas en el presente Programa Parcial (según un estudio de factibilidad), para ello será necesaria la identificación de puntos de descarga, a partir de la elaboración de un estudio que permita conocer sus condiciones, y con ello garantizar la demanda actual y futura.
- Desarrollar proyectos alternativos de construcción de fosas sépticas y biodigestores, como se explica a continuación.

10.5.5 Infraestructura de Comunicaciones.

El impulso del desarrollo urbano de la Zona, de acuerdo con las estrategias propuestas implicará tanto la consolidación de las áreas urbanas actuales, como la ocupación planeada y programada de su área de crecimiento. En consecuencia se requerirá contar con infraestructura que favorezca la comunicación de la población.

10.5.6 Infraestructura Eléctrica.

Esta estrategia prevé las necesidades de modernización y ampliación de la infraestructura eléctrica, con el objeto de soportar adecuadamente el crecimiento de actividades económicas y el desarrollo habitacional previsto.

10.5.7 Infraestructura de Riesgo.

Con relación a la infraestructura de riesgo localizada en la Zona, la estrategia estará orientada a la minimización de riesgos de origen antropogénico y particularmente a la prevención de la ocupación de zonas con riesgos naturales, particularmente los asociados a las **inundaciones**.

10.6 Medio Ambiente Y Ecología

La estrategia de medio ambiente y ecología tiene el propósito de ofrecer orientaciones básicas para atender los problemas relativos al consumo de agua, la generación y manejo de residuos sólidos, el consumo de energía, la contaminación del aire o la visual y auditiva, entre otros.

10.6.1 Recolección, Disposición, Tratamiento y Reutilización de Residuos Sólidos

Desde una visión integral y participativa, la estrategia de gestión de residuos sólidos no sólo debe concentrarse en las etapas de recolección y manejo de los mismos, sino también en las etapas previas de generación de los residuos.

10.6.2 Captación, Consumo, Tratamiento y Reutilización del

Agua

Esta estrategia está correlacionada con la de infraestructura hidráulica; en virtud de que, aunque la Zona Poniente no enfrenta problemas de abastecimiento de agua, sí lo hace la ciudad de Morelia y zona metropolitana en su conjunto, por lo que todas las estrategias relacionadas con ella deben orientarse hacia la disminución del consumo y la búsqueda de fuentes alternativas para disminuir la presión sobre el acuífero. Además, la vecindad de la Zona Poniente con el manantial La Mintzita (que abastece más de una cuarta parte del agua para la ciudad), la coloca en una posición estratégica para la preservación de tan importante espacio natural.

10.6.3 Contaminación Auditiva, Visual, del Aire, del Agua y la Tierra.

En diferentes áreas de la zona se aprecian procesos de deterioro del suelo acelerando la erosión y pérdida de condiciones ambientales, lo que afecta de manera directa a la ciudad al reducirse la capacidad de captura de agua y de producción de bienes ambientales. Las áreas sin vegetación aparente y con grados importantes de contaminación requieren de una política de restauración y protección, orientada a la conservación de los recursos existentes y su restauración. De no aplicarse en el corto plazo, los impactos por la erosión eólica e hídrica, por la pérdida de cubierta vegetal serán deslaves y derrumbes y por consiguiente pérdida de una superficie de alto valor ambiental.

10.6.4 Conservación y Explotación Sustentable de los Recursos Naturales

La conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, tiene como fin incorporar superficies de suelo erosionado, deforestado y degradado por actividades urbanas, agrícolas y/o pecuarias, al manejo técnico del mismo, mediante la ejecución de programas de manejo forestal maderable y no maderable, y de planes de manejo de la vida silvestre, en el marco de los incentivos federales de la política nacional de desarrollo sustentable.

10.6.5 Manejo y Consumo Más Sustentable de la Energía.

Desde el punto de vista del manejo integral de los recursos naturales, y tomando en cuenta que las necesidades actuales de energía y agua influyen directamente en la pérdida de la biodiversidad y en la desertificación, debido a los mayores índices de urbanización, esta estrategia da especial atención fomentar la participación comunitaria en el manejo de tecnologías de energía renovable, con un énfasis en la necesidad de hacer sustentables las actividades económicas y básicas que se realizan.

10.7 Riesgos y Vulnerabilidad

El desarrollo de esta estrategia implica planificar las actividades de prevención, mitigación y manejo de emergencias resultado de los procesos de desarrollo urbano en la zona.

10.8 Imagen Urbana, Patrimonio Histórico y Cultural

En este apartado se expresan las estrategias que constituyen los

lineamientos para el estímulo, orientación y regulación de la imagen urbana, en congruencia con las disposiciones legales vigentes y con los planteamientos principales de los instrumentos que conforman el marco de planeación del Programa.

11. INSTRUMENTACIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

La instrumentación propuesta para concretar las estrategias, programas y proyectos para la Zona Poniente parte del conjunto de instrumentos que se determinan en el PDUCPM 2010; algunos de ellos se retoman con el objeto de guardar congruencia con dicho ordenamiento; otros, se proponen como complemento para hacer de este Programa Parcial, un instrumento de gestión del desarrollo urbano, útil para la toma de decisiones y la aplicación de políticas públicas eficaces.

11.1. Carta Urbana, Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo y Normas Complementarias de Desarrollo Urbano

11.1.1 Carta Urbana

La carta urbana se constituye como el instrumento técnico, jurídico y administrativo de mayor detalle del presente Programa. Permite administrar el desarrollo urbano a través de la definición de zonas homogéneas que sirvan de soporte para dar funcionalidad a la Zona Poniente de la ciudad de Morelia.

11.1.2 Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo

La Carta Urbana se acompaña de la Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo (Ver ANEXO 17.1 Tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo.); instrumento que define la *compatibilidad* o no de un uso de suelo determinado en la Zona Poniente de la ciudad de Morelia, así como las restricciones o condicionantes para su autorización.

11.1.3 Normas Complementarias De Desarrollo Urbano

11.1.3.1 Coeficiente De Urbanización (Cur)¹¹

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 instrumentan en el Programa Parcial.

11.1.3.2 Protección de los Derechos Federales, Zonas e Instalaciones de Riesgo.

Toda acción urbana deberá respetar los derechos de vía y zonas de protección que determina la normatividad a nivel federal y estatal, de acuerdo con el mapa de restricciones de desarrollo urbano y del Cuadro 95.

11.1.3.3 Condicionantes Urbanas

De acuerdo con lo que se determina el PDUCPM 2010 y en función del impacto o riesgo que implique la magnitud de los usos que aparecen en la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de la Zona Poniente, los usos que así lo requieran estarán sujetos a:

- *Estudio de impacto urbano.*
- *Manifestación de impacto ambiental.*
- *Análisis de riesgo.*
- *Análisis de impacto vial.*

11.2 Plan Maestro de Infraestructura (PMI)

Implica la planeación, la elaboración de estudios, anteproyectos y 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.

11.3. Órgano Administrador de la Canasta De Incentivos y Derechos de Desarrollo

Este instrumento consiste en la creación de un órgano encargado de administrar los derechos de desarrollo en la ciudad, que se propone tome la forma de Fideicomiso Maestro. Su objetivo es controlar en un mismo espacio la transferencia de la propiedad de los predios sin construcción, así como agrupar los instrumentos para simplificar e incentivar el cumplimiento de las estrategias, programas y proyectos definidos en este Programa Parcial.

11.3.1 Descuentos, Condonaciones y Facilidades para el Pago del Impuesto Predial

Este instrumento aplica principalmente con fines de aprovechamiento de suelo intraurbano, y actúa como un incentivo para adherirse al Fideicomiso Maestro y recibir beneficios de un esquema alternativo para el pago del impuesto predial. Dentro de las reglas de operación se deben definir las condicionantes para el cobro del predial, considerando cláusulas que se apliquen a manera de incentivos para premiar la ocupación de los predios sin construcción en un período de tiempo no mayor a 5 años.

11.3.2 Administración de Derechos de Desarrollo

Este instrumento está orientado también al aprovechamiento de suelo intraurbano. Depende de la redefinición de usos del suelo que se determina en este Programa, de modo que se busca premiar a los predios intraurbanos sin construcción, con usos que generan mucha plusvalía como son los habitacionales mixtos. El sustento de este instrumento radica en que el desarrollo inmobiliario de mayor densidad implica incrementos sustanciales en las necesidades de inversión, infraestructura y equipamiento, por lo que esos costos se deben trasladar al desarrollador mediante la aplicación de las condicionantes de los derechos de desarrollo.

11.3.3 Canasta de Facilidades Administrativas, Incentivos, Subsidios y Apoyos

El objetivo de este instrumento es integrar los programas federales, estatales y municipales que pudieran aportar recursos o apoyos a

¹¹ García Mier, Francisco. (2010). Bases técnicas para establecer una política nacional de suelo urbano: vinculación con las políticas de infraestructura, abasto de agua y financiamiento de vivienda. En A. X. IrachetaCenecorta, & E. Soto (Ed.), Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. Una mirada a la política habitacional en México. Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano (28-30: Octubre, 2007: Mérida, Yucatán México, 2009) (págs.411-427). Zinacantepec, Estado de México: El Colegio Mexiquense, A.C.

cada una de las líneas estratégicas definidas en este Programa.

11.3.4. Fondo Compensatorio

Este instrumento consiste en la creación de un fondo o fideicomiso en donde se concentren recursos provenientes de diversas aportaciones con el objeto de reducir o eliminar el costo de oportunidad de los propietarios de la tierra para la utilización de sus predios en usos más redituables, como habitacional de medio o alto ingreso, comercial o industrial, entre otros.

11.3.5 Macroadesarrollos

El concepto de Macroadesarrollo cuenta con las siguientes estrategias:

Estrategia territorial.

Estrategia administrativa.

11.4 Polígonos De Actuación

De acuerdo con Ramírez Fabela¹² los polígonos de actuación al interior de las ciudades son un modelo que permite resolver conflictos y aprovechar la infraestructura urbana en beneficio de la sociedad.

En este contexto, el Polígono de Actuación Concertada (PAC)¹³, es uno de los instrumentos más novedosos y que está empezando a demostrar su viabilidad en México, ya que se refiere a un territorio con límites definidos, en el que convergen y se conjugan en forma concertada intereses de diferentes actores para el desarrollo de grandes proyectos urbanos (macro proyectos o macro desarrollos, ahora desarrollos urbanos integrados y sustentables-DUIS)¹⁴.

11.5. Bono Urbano

El Bono Urbano es un instrumento mediante el cual los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentro de los límites del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, tienen derecho a disfrutar de beneficios fiscales municipales, estatales y federales cuando realicen acciones urbanas acordes con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

11.6. Tasa Diferenciada del Impuesto Predial

Existen experiencias y prácticas en otros países que muestran que coinciden en que es necesaria LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA POLÍTICA DE SUELO URBANO INTEGRAL, que tenga entre sus componentes principales (pero no únicos) una política fiscal de suelo, que considere de forma prioritaria EL AJUSTE DEL IMPUESTO PREDIAL. Dicho ajuste, consiste en aplicar tasas de manera diferencial en cada área de la ciudad o incluso en cada predio, con el propósito de INCENTIVAR O DESINCENTIVAR

comportamientos urbanísticos, de acuerdo a lo establecido en el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano¹⁵.

11.7. Acuerdo para la Ocupación de Predios sin Construcción

Consiste en la formulación de un acuerdo que destine todo el apoyo gubernamental para ocupar los baldíos ubicados al interior del área urbana del polígono que comprende la Zona Poniente de la ciudad de Morelia, restringiendo el crecimiento del área periférica, por la vía de la factibilidad de servicios públicos y excluyendo estas áreas de los programas y presupuestos de inversión pública.

11.8. Creación de una Comisión Valuadora

La Comisión Valuadora tiene una función de gran relevancia, ya que cumpliría una función estratégica en cuanto al establecimiento de parámetros para estructurar los instrumentos mencionados anteriormente.

11.10 Convenio de Coordinación Metropolitana

Su propósito es formalizar la actuación coordinada de los tres niveles de gobierno y la participación activa de la comunidad, en lo relativo a la política de suelo urbano y planificación metropolitana.

12. PROYECTOS ESTRATÉGICOS

A partir de las estrategias sectoriales planteadas, además de la definición de los cinco Ámbitos de Atención Estratégica y cuatro Zonas de Atención Estratégica, se establecen en el presente capítulo los programas y proyectos estratégicos que permitirán alcanzar los objetivos de desarrollo sustentable que persigue este instrumento de planeación.

En este punto se vinculan las principales ideas de planeación y estrategias con la operación concreta del desarrollo urbano; la cartera de proyectos estratégicos orienta la conducción del proceso de programación-presupuestación, para llevar a cabo las acciones requeridas acorde con programas operativos de carácter integral y concurrente.

Los programas a realizarse en el corto plazo tienen como objetivo poder implementarse de forma inmediata y servir de impulso a las acciones de mediano plazo. De ahí la importancia de dichos programas. Se trata de programas que demandan la participación ciudadana directa, la coordinación intermunicipal, estatal e interinstitucional, en los distintos ámbitos de gobierno, requiriendo de un período de desarrollo a largo plazo, pero que resulta fundamental emprender desde ahora.

12.1 Conceptualización, Objetivos y Metas

Cada uno de los programas estratégicos enunciados, así como los programas, proyectos y acciones que los componen serán conceptualizados de manera general, y se establecerán, también a manera de primer acercamiento, los objetivos y metas esperados con la puesta en marcha de cada proyecto.

Sin embargo, cabe destacar que los objetivos y metas de cada uno

¹² Ramírez Fabela, Eduardo (2009). La compra de terrenos para proyectos de vivienda en el interior del Distrito Federal.

¹³ La fuente de este apartado es IrachetaCenecorta, Alfonso (2008). Instrumentos de suelo y desarrollo urbano para PDU de Chihuahua

(reporte de la segunda sesión). Instituto Municipal de Planeación Urbana de Chihuahua-IMPLAN.

¹⁴ Con base en estudios desarrollados para la Sociedad Hipotecaria Federal en 2006-7 por la oficina de A. Iracheta.

¹⁵IrachetaCenecorta, Alfonso (2009) «Sustento técnico de la política de aumento y ajuste del predial»

de los programas, proyectos o acciones propuestas podrán sufrir variaciones, dado que el desarrollo urbano es un proceso muy dinámico que debe adaptarse constantemente al entorno cambiante; pero, en esencia, los proyectos no deberán modificarse, para lograr los objetivos planteados en el presente Programa Parcial.

12.2 Acciones de Inversión

No todos los programas, proyectos o acciones se refieren a obras físicas; algunos tienen que ver con acciones de gestión, difusión, educación, etc. Sin embargo, todos requieren cierta inversión, ya sea económica o de recursos humanos disponibles, para poder concretarse.

En el apartado de acciones de inversión se anotarán las fuentes de inversión posibles para cada proyecto, por ejemplo, si se trata de inversión tripartita (gobierno federal, estatal y municipal), si existen fondos especiales, si requiere la creación de algún fideicomiso maestro, o si se puede aprovechar la estructura municipal existente, por mencionar algunos. Es decir, considerará las prioridades de gasto público, social y privado.

12.3 Bases Financiero-Programáticas

Este apartado se refiere a la programación de la inversión en el tiempo, si se trata de un proyecto multianual, de una o más etapas, y si su resultado se espera concretar en el corto, mediano y largo plazos. Esto es particularmente relevante para aquellos proyectos cuya ejecución rebasa los periodos político administrativos.

En este sentido, una tarea derivada del seguimiento y aplicación del presente Programa Parcial, será gestionar y prever los recursos necesarios para la ejecución de los proyectos estratégicos.

12.4 Corresponsabilidad Sectorial

En este apartado se describe el mapa de sectores y actores relacionados directa e indirectamente con el proyecto en cuestión, especificando el tipo de responsabilidad y participación que tienen para el logro de los objetivos planteados.

13. ESTRUCTURA DE ORGANIZACIÓN Y COORDINACIÓN PARA LA FORMULACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROGRAMA

La coordinación y concertación del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano es congruente con lo que determina el PDUCPM, que determina los lineamientos generales para llevar a cabo el contenido del programa, para lo cual se determina necesaria la participación de todos los actores de desarrollo de la zona: el público, el privado y el social.

Para ello, y de acuerdo con la naturaleza de las propuestas y estrategias determinadas para este Programa, deberán elaborarse como mínimo los siguientes acuerdos:

Acuerdos de coordinación
Consejo metropolitano
El observatorio metropolitano
El Fondo Estatal Metropolitano

Acuerdos de concertación
Instituto Metropolitano de Planeación Integral
La Agencia o Corporación Metropolitana de Desarrollo
Las Empresas de Servicios Metropolitanos

14. ESTRATEGIAS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE

NATURALEZA PARTICIPATIVA DEL PROGRAMA

14.1. Las limitaciones de la planeación urbana en México

Las formas y procesos tradicionales de planificación urbana en México y las estructuras municipales para ordenar el crecimiento de las ciudades, han alcanzado un punto en el que sus resultados son muy limitados, poniendo en riesgo la calidad de vida urbana y la sustentabilidad.

14.2. Proceso de Actualización y Modificación del Programa

De acuerdo con lo anterior, el proceso de actualización y modificación del presente Programa, deberá cumplir con los siguientes criterios:

- g) Deberá ser participativo.
- h) Deberá tener una estructura integral.
- i) Deberá contener una visión y compromisos de acción para el largo plazo.
- j) Deberá difundirse masivamente.
- k) Deberá garantizarse la pluralidad y la diversidad de opiniones.
- l) Deberá estar articulado con el presupuesto municipal.
- m) El órgano coordinador del proceso o núcleo gestor deberá ser el IMDUM.

14.3. El Proceso de Seguimiento y Evaluación del Programa

El proceso de modificación y/o actualización antes descrito, exige una gran cantidad de información que, además de su cobertura, actualidad y calidad, requiere ser reconocida por todos; es decir, estar legitimada para que las decisiones puedan ser tomadas de manera coordinada entre actores sociales y el gobierno.

14.4. Diseño de Indicadores de Impacto

Los indicadores de impacto miden todos aquellos efectos, deseados y no deseados, planificados y no esperados, de un determinado fenómeno o acción, particularmente en el mediano y largo plazo.

ADECUACIONES AL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE MORELIA 2010 VERSIÓN ABREVIADA

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 Ocampo, el desarrollo urbano deberá ajustarse a diferentes políticas que con lleven a la ordenación y regulación de los centros de población; las cuales serán:

- Crecimiento.
- Mejoramiento.
- Conservación.
- Reordenamiento.
- Densificación.
- Planeación estratégica urbana.
- Planeación participativa.

En busca de ajustarse a cada una de las diferentes políticas del desarrollo urbano antes mencionadas, se hicieron las adecuaciones al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia 2010.

Cada zona de la ciudad presenta características y problemáticas muy diversas, por lo que a partir del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Morelia (PDUCEM) 2010, se estableció la necesidad de estudiar a detalle cada zona y plantear las estrategias que permitieran revertir su problemática y acercarse a un modelo de ciudad más compacto y sustentable que brinde a sus habitantes una mejor calidad de vida y favorezca la reconstrucción del tejido social.

Por lo antes mencionado se vio la necesidad de realizar las siguientes adecuaciones al PDUCEM 2010

De Forma General:

- Al capítulo tercero Nivel de Estrategia del PDUCEM 2010, a

fin de alinear las estrategias resultantes y propuestas para los programas parciales de desarrollo urbano de las Zonas Norte, Oriente y Poniente.

- Así mismo se hicieron adecuaciones en la carta urbana y la tabla de compatibilidades de usos del suelo de los aspectos que mostraban alguna indefinición o indeterminación para evitar la discrecionalidad en su aplicación en beneficio de la transparencia; mismas de las que se realizaran una nueva impresión que se pondrán a disposición de los particulares.
- De igual manera se incluye el polígono y se hace referencia a la recientemente aprobada por el cabildo municipal la Zona de Recuperación y Protección Ambiental de la Mintzita.
- La tabla de compatibilidad se modificó, desglosando usos genéricos y específicos con mayor detalle.
- Se hicieron puntualizaciones en las definiciones de la zona de usos predominantes en cuanto a su definición y características.
- Definiciones puntuales de algunos usos genéricos y específicos.
- Se hicieron adecuaciones en la tabla de niveles máximos permitidos en relación a la superficie del predio y sección vial (Tabla 3).

TABLA 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 - Programas Parciales y ANP						
			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	Corto plazo 2009-2011			Mediano Plazo - 2015		
																					2009	2010	2011				
1	Cuenca del Manantial La Mintzita	Manantial Mintzita	6,325	15.5			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			1.00		X		X			
4	Zona Sur	Altozano	14,284	35.1	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					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	X			
8	Sector República (Noroeste)		1,050	2.6				X				X		X					na			X	X	X			
9	Sector Nueva España (Sureste)		522	1.3				X				X		X					na			X	X	X			
10	Sector Independencia (Suroeste)		1,352	3.3				X				X		X					na			X	X	X			
			40,710	100.0																							

Notas

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

na_no aplica

Figura III.5 Zonificación secundaria.

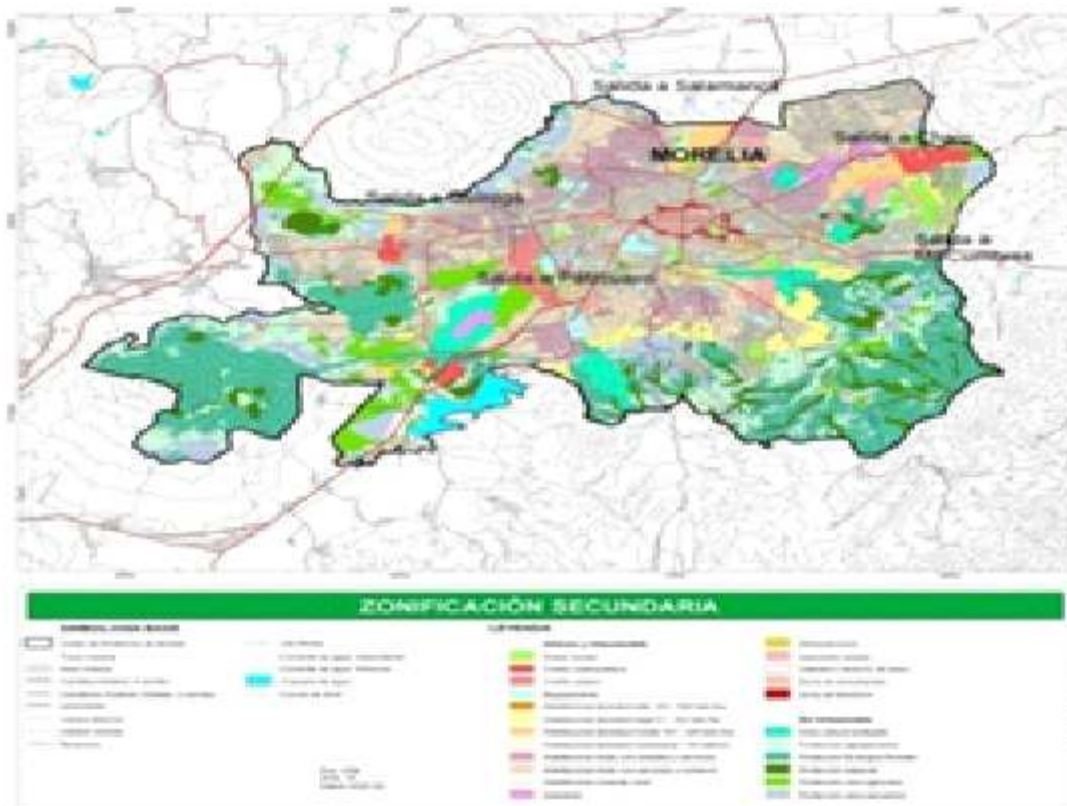


Tabla III.5 . Superficies de la zonificación secundaria.

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 transición	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

Tabla III.5. Tabla de compatibilidades de uso del suelo

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2012		Urbano y urbanizable															No urbanizable										Estudios								
		Residencial		Habitación					Mixto comercial, servicios y equipamiento					Industrial					Zonas de protección																
		Residencial	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación
Uso	Zonas de usos predominantes	Específicas																																	
		Residencial	Residencial																																
Habitación	Zonas de usos predominantes	Específicas																																	
		Residencial	Residencial																																
Habitación y servicios de apoyo	Zonas de usos predominantes	Específicas																																	
		Residencial	Residencial																																
Comercio y Servicio	Zonas de usos predominantes	Comercio y Servicio	Específicas																																

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morelia 2012		Urbano y urbanizable															No urbanizable										Estudios						
		Residencial		Habitación					Mixto comercial, servicios y equipamiento					Industrial					Zonas de protección														
		Residencial	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación	Habitación
Uso	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														
Salud	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														
Asistencia social	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														
Comercio	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														
Abasto	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														
Comunicaciones	Zonas de usos predominantes	Específicas																															
		Residencial	Residencial																														

Nota: La compatibilidad de los usos generados se aplica a los usos específicos derivados de estos señalados en el documento original del PDU/PU 2012. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variantes o condicionantes.

● PDU/PU - Son aquellos que no tienen restricciones en sus usos o prohibidos, permitidos y condicionantes, dentro de las zonas generadas y respetando las condiciones de zonificación.

○ PDU/PU - Son aquellos que pueden tener restricciones en sus usos o prohibidos, permitidos y condicionantes, dentro de las zonas generadas y respetando las condiciones de zonificación.

○ PDU/PU - Son aquellos que no tienen restricciones en sus usos o prohibidos, permitidos y condicionantes, dentro de las zonas generadas y respetando las condiciones de zonificación.

○ PDU/PU - Son aquellos que no tienen restricciones en sus usos o prohibidos, permitidos y condicionantes, dentro de las zonas generadas y respetando las condiciones de zonificación.

○ PDU/PU - Son aquellos que no tienen restricciones en sus usos o prohibidos, permitidos y condicionantes, dentro de las zonas generadas y respetando las condiciones de zonificación.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morella 2012			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Condiciones
Usos	Zonas de usos predominantes	Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo	Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
Uso	Zonas de usos predominantes	Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo	Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										

Nota: La compatibilidad de los usos generados se aplica a los usos específicos denotados de este señalado en el documento técnico POUPIU 2012. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variación o condicionante.

- POUPIU: Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse indistintamente en las áreas o pedregales, pedregales, pedregales, conforme a los usos generales y específicos establecidos en relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, y sujetos a las disposiciones de la TCU y reglamento de construcción vigente.
- CUMPLIMIENTO: Son aquellos que pueden desarrollarse en áreas o pedregales, pedregales, pedregales, conforme a los usos generales y específicos establecidos en relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condiciones establecidas en la TCU, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso de suelo, y a las condiciones técnicas y urbanísticas de cada caso.
- ✗ INCUMPLIMIENTO: Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o pedregales y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morella 2012			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Condiciones
Usos	Zonas de usos predominantes	Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo	Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
Uso	Zonas de usos predominantes	Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo	Urbano y urbanizable													No urbanizable										Estudios
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										
			Urbano y urbanizable													No urbanizable										

Nota: La compatibilidad de los usos generados se aplica a los usos específicos denotados de este señalado en el documento técnico POUPIU 2012. Los que aparecen en la tabla son aquellos que presentan variación o condicionante.

- POUPIU: Son aquellos que indistintamente pueden desarrollarse indistintamente en las áreas o pedregales, pedregales, pedregales, conforme a los usos generales y específicos establecidos en relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, y sujetos a las disposiciones de la TCU y reglamento de construcción vigente.
- CUMPLIMIENTO: Son aquellos que pueden desarrollarse en áreas o pedregales, pedregales, pedregales, conforme a los usos generales y específicos establecidos en relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria, sujetos a satisfacer las condiciones establecidas en la TCU, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso de suelo, y a las condiciones técnicas y urbanísticas de cada caso.
- ✗ INCUMPLIMIENTO: Son aquellos que no pueden desarrollarse en áreas o pedregales y que se permiten en otras zonas en función de la estructura urbana.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morella 2012		Urbano y urbanizable											No urbanizable											Estudios				Gondicionantes													
		Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo											Zonas de protección																												
		Habitacional	Habitacional mixto	Mixto comercial, servicios y equipamiento	Reserva							Protección ambiental	Protección arqueológica	Protección paisajística	Protección de valores agrícolas	Protección de valores pesqueros	Protección de valores turísticos	Protección de valores ecológicos	Protección de valores paisajísticos	Urbano	Suburbano	Rural	Rural disperso																		
U01	Zonas de usos predominantes	5% máximo de continuación											5% máximo de continuación																												
Actividad	Especificación	U01	U02	U03	U04	U05	U06	U07	U08	U09	U10	U11	U12	U13	U14	U15	U16	U17	U18	U19	U20	U21	U22	U23	U24	U25	U26	U27	U28	U29	U30	U31	U32	U33	U34	U35	U36	U37	U38	U39	U40
Industria	Industria pesada (100 m ²)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industria media y pequeña (500 m ²)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industria mediana de bajo riesgo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Infraestructura	Industria de riesgo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Almacén y almacenamiento	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Transportación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Vivienda	Residencial	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Residencial urbano	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Residencial rural	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Instalaciones especiales	Edificios	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	Edificios de uso público	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		
	Edificios de uso privado	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	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 generados en aplicación a los usos especiales derivados de esta ordenanza en el documento ejecutivo del P.D.U.C. 2012. Los que aparecen en el cuadro son aquellos que permiten viviendas o condiciones.

* PERMITIDO: Son aquellos que, tras haberse cumplido con los requisitos establecidos en las zonas o predios, pueden y permitidos, conforme a los usos generados y especificados establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y planes de construcción vigentes.
 O OBLIGATORIO: Son aquellos que pueden desarrollarse en predios, conforme a los usos generados y especificados establecidos, con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a satisfacer las condiciones establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condiciones territoriales y urbanas propias de cada predio.
 X PROHIBIDO: Son aquellos que no pueden desarrollarse en zonas o predios y que se permiten en otras zonas en función de las características urbanas.

Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Morella 2012		Urbano y urbanizable											No urbanizable											Estudios				Gondicionantes													
		Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo											Zonas de protección																												
		Habitacional	Habitacional mixto	Mixto comercial, servicios y equipamiento	Reserva							Protección ambiental	Protección arqueológica	Protección paisajística	Protección de valores agrícolas	Protección de valores pesqueros	Protección de valores turísticos	Protección de valores ecológicos	Urbano	Suburbano	Rural	Rural disperso																			
U01	Zonas de usos predominantes	5% máximo de continuación											5% máximo de continuación																												
Actividad	Especificación	U01	U02	U03	U04	U05	U06	U07	U08	U09	U10	U11	U12	U13	U14	U15	U16	U17	U18	U19	U20	U21	U22	U23	U24	U25	U26	U27	U28	U29	U30	U31	U32	U33	U34	U35	U36	U37	U38	U39	U40
Aprovechamiento de recursos naturales	Aprovechamiento de áreas forestales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Manejo y custodia de áreas para explotación de madera	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Información con fines de rehabilitación ambiental	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
Actividades primarias	Actividades de explotación	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Actividades de explotación agrícola	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	Actividades de explotación ganadera	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	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 generados en aplicación a los usos especiales derivados de esta ordenanza en el documento ejecutivo del P.D.U.C. 2012. Los que aparecen en el cuadro son aquellos que permiten viviendas o condiciones.

* PERMITIDO: Son aquellos que, tras haberse cumplido con los requisitos establecidos en las zonas o predios, pueden y permitidos, conforme a los usos generados y especificados establecidos con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a las disposiciones de la TCUS y planes de construcción vigentes.
 O OBLIGATORIO: Son aquellos que pueden desarrollarse en predios, conforme a los usos generados y especificados establecidos, con relación a los usos predominantes de la Zonificación Secundaria y sujetos a satisfacer las condiciones establecidas en la TCUS, independientemente de la normatividad complementaria y asociada a cada uso del suelo y a las condiciones territoriales y urbanas propias de cada predio.
 X PROHIBIDO: Son aquellos que no pueden desarrollarse en zonas o predios y que se permiten en otras zonas en función de las características urbanas.