



# PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA



**Lic. Mauricio Vila Dosal**  
Presidente Municipal

**Abog. María Dolores Fritz Sierra**  
Secretaria Municipal

**Ing. César José Bojórquez Zapata**  
Coordinador General de Funcionamiento Urbano

**Ing. Aref Miguel Karam Espósitos**  
Director de Desarrollo Urbano

**Arq. Edgardo Bolio Arceo**  
Director del Instituto Municipal de Planeación de Mérida

**Versión de Difusión**  
2017, Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM).

Ayuntamiento de Mérida, 2015 - 2018  
Palacio Municipal  
Calle 62 s/n x 61 y 63, Centro C.P. 97000  
Mérida, Yucatán, México

## COORDINACIÓN TÉCNICA Y EDITORIAL

**Instituto Municipal de Planeación de Mérida**

Arq. Margarita María Negrete Morales  
*Jefe del Departamento de Planeación y Sistemas de Información*

Biol. Claudia Margarita Vázquez Vázquez  
*Coordinador de Sistemas de Información*

### Equipo técnico

DH. Óscar Ulises Batún Lara  
DH. Jorge Alejandro Koyoc Cauich  
DH. Said Andrés Chuc Yam  
Arq. Melisa Maribel Cisneros Romero  
p. DH. Darime Anahí Vázquez Ballote  
p. DH. Eduardo de Jesús Pérez Pech

### Contenido y redacción

Margarita María Negrete Morales  
Óscar Ulises Batún Lara

### Diseño gráfico y editorial

Darime Anahí Vázquez Ballote  
Eduardo de Jesús Pérez Pech  
Jonathan de Jesús Soberanis Sosa  
Gabriela Ambriz Curiel

### Fotografías

Unidad de Comunicación Social  
IMPLAN Mérida

## COLABORACIÓN

### Dirección de Desarrollo Urbano

Arq. Ericka Herrera Saucedo  
M. en Arq. Laura María Sáenz Cetina  
Arq. Wendy Lucía Lugo Ancona  
Arq. Juan Manuel Guzmán Dueñas  
Arq. Lourdes Marisol Solís Méndez  
Antrop. Gladys M. Domínguez Aguilar  
Arq. Beatriz García Chan  
LPT. Gerardo Hernández Peñaloza

### Dirección de Catastro Municipal

Ing. Heide Joaquín Zetina Rodríguez  
*Director*

Ing. Fernando Humberto Segovia Sarlat  
Ing. Juan Hernán Mojica Ruíz  
Ing. Alberto José Rodríguez Torre  
Arq. Manuel Jesús Parra Rubio  
Tec. Mercy Leticia Poot May

### Dirección de Tecnologías de la Información

I.S.C. Rodrigo Solís Pasos  
*Director*

Lic. Rey David Mex Dzab  
C. Abraham Israel Canul Flores  
L.C.C. José Roberto Pech Herrera

### Dirección de Gobernación

Lic. Guibaldo Vargas Madrazo  
*Director*

Lic. Alejandro Iván Ruz Castro  
Lic. José Jacinto Sosa Novelo

# PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE MÉRIDA



# CONTENIDO

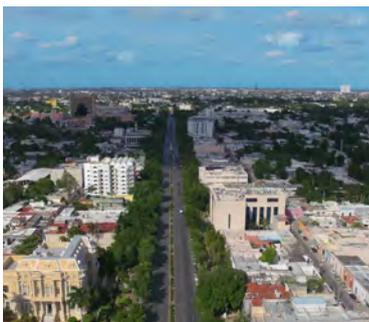


**Presentación** pág. 6  
Lic. Mauricio Vila Dosal

**Introducción** pág. 8  
Arq. Edgardo Bolio Arceo



**CAPÍTULO** pág. 10  
**01** Visión 2040



**CAPÍTULO** pág. 18  
**02** Nivel Antecedentes



**CAPÍTULO** pág. 26  
**03** Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano



**CAPÍTULO** pág. 36  
**04** Nivel Normativo



**CAPÍTULO** pág. 48  
**05** Nivel Estratégico



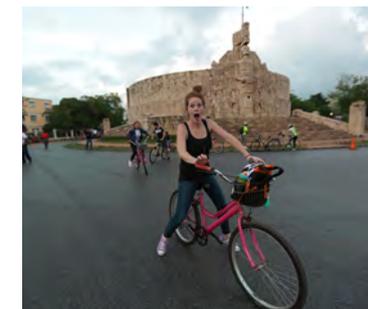
**CAPÍTULO** pág. 52  
**06** Nivel Instrumental



**Compromisos establecidos en Acuerdo de Cabildo** pág. 55

**Reflexión final** pág. 56  
Arq. Alfredo Alonzo Aguilar

**Agradecimientos** pág. 57



# PRESENTACIÓN

Lic. Mauricio Vila Dosal

Presidente Municipal de Mérida



En el Ayuntamiento de Mérida estamos conscientes de que nuestro Municipio se encuentra en un momento de gran oportunidad para su desarrollo, pero al mismo tiempo, conscientes de los retos que trae consigo el crecer con orden y diversidad en las opciones de movilidad urbana, respetando el entorno natural, la identidad cultural y procurando la equidad de los beneficios de un desarrollo urbano sostenible.

***Hoy es momento de sentar las bases para el futuro de Mérida; esto implica no solamente mejorar los servicios públicos y la infraestructura urbana, sino tener una visión moderna y planificada de los Asentamientos Humanos y Centros de Población que queremos: ciudades de clase mundial ordenadas, prósperas, resilientes, con más y mejores satisfactores urbanos.***

En ese sentido, es necesario superar los fenómenos urbanísticos que generan desequilibrios en nuestros entornos urbanos, rurales y naturales, tales como:

- Una mancha urbana, correspondiente a la Ciudad de Mérida, que pasó en los últimos veinticinco años de una extensión de 8,000 a 25,000 hectáreas; en la misma temporalidad se ha pasado de 523,000 a casi un millón de habitantes; siendo la de mayor preponderancia territorial y demográfica en el Municipio y Estado, con altos costos para la administración de su desarrollo urbano.
- Un parque habitacional, que en los últimos treinta años ha pasado de 120,000 a 323,000 viviendas; sin embargo, se calcula que existen cuarenta mil deshabitadas al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y la cuarta parte se ubican en el Centro Histórico de la Ciudad de Mérida, subutilizando la infraestructura y los servicios instalados históricamente.

• Un parque vehicular que se ha incrementado de 120,000 automotores que circulaban en el 2003 a 330,000 en el 2013; hoy se estiman quinientos mil vehículos, lo que equivale al 50% de la población municipal. Esta cifra tiene un impacto en la capacidad física de la infraestructura vial y en el ambiente, por la emisión de gases de efecto invernadero que incrementan los efectos del cambio climático.

• Un Área Urbanizada por Asentamientos Humanos con un estimado de 6 m<sup>2</sup> de espacio verde útil público por habitante, cifra por debajo de lo recomendado por la Organización Mundial de la Salud que establece un mínimo de 9 m<sup>2</sup>.

Como respuesta y con una activa participación ciudadana, se están implementando políticas públicas en materia de Movilidad Urbana Sustentable, Infraestructura Verde, Vivienda, Prosperidad y Resiliencia, entre otras.

Estas acciones requieren continuidad y voluntad, no sólo por parte de la administración pública municipal, sino de la sociedad misma, al ser actor trascendental en la construcción de mejores ciudades con beneficios equitativos, que nos permita alcanzar Asentamientos Humanos y Centros de Población planificados por y para todos.

En ese contexto, surge la necesidad de un Programa Municipal de Desarrollo Urbano con visión a largo plazo, que con el respaldo de la ciudadanía, se convierta en un instrumento normativo y estratégico para planificar, regular y gestionar las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación en el Municipio de Mérida.

Para la elaboración de este Programa, se convocó a expertos, a profesionales y a la sociedad civil comprometida a participar en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, en los Talleres de Participación Ciudadana y Planeación Estratégica, y en las mesas de trabajo específicas; proceso que a través de un año, dio como resultado la aprobación por unanimidad de votos en el H. Cabildo meridano, lo cual, es un avance significativo en la construcción de consensos que garanticen la correcta aplicación y continuidad de la Política Urbana.

Cuanto más difuso sea el crecimiento urbano, mayores son los costos para la construcción de infraestructura urbana y la prestación de servicios públicos, obstaculizando el bienestar social y deteriorando la calidad de vida de quienes habitamos Mérida; además, nos colocamos en la línea de alto riesgo y vulnerabilidad por la afectación irreversible de seguir permitiendo desequilibrios urbanos y ambientales.

***Por tanto, es necesario cambiar la forma de pensar, actuar y habitar en el Municipio, debiendo corregir los fenómenos que comprometen la integridad territorial, ambiental y social de Mérida, asumiendo el compromiso que se tiene con las futuras generaciones.***

Esto es lo que propone el Programa, que además de elaborarse con amplia participación ciudadana y visión de largo plazo, fue concebido bajo los enfoques de la Nueva Agenda Urbana 2030 (Hábitat III) y en apego al nuevo marco jurídico en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del país.

En el Ayuntamiento de Mérida, estamos conscientes que el éxito de este Programa no está en sí mismo; tendrá que ir acompañado de políticas públicas y acciones derivadas de él, que se apliquen, cumplan y alineen a sus objetivos, así como a una evaluación, medición y actualización permanentes.

Por tanto, hago una invitación a todos para asumir esta responsabilidad por el bien colectivo y agradezco sus aportaciones, sobre todo, la disposición de escuchar y proponer hacia la construcción de un mejor Municipio.

# INTRODUCCIÓN

Arq. Edgardo Bolio Arceo

Director del IMPLAN Mérida

La presente publicación es una versión sintética de divulgación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, elaborado con visión al 2040, el cual de ninguna manera sustituye el documento publicado oficialmente, ni debe utilizarse con ese propósito, siendo sus objetivos:

- facilitar la comunicación del Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano;
- presentar un esquema de la estructura y el contenido del documento completo; y
- resaltar algunos aspectos normativos y estratégicos que son clave para su implementación, seguimiento y evaluación.

Estoy convencido que el conocimiento y socialización de este Programa son la mejor garantía de su cumplimiento, y cuando sea pertinente, de su actualización dinámica y responsable.

El Programa es un instrumento estratégico y normativo que orienta la práctica del de-

sarrollo urbano en el Municipio y regula las acciones urbanísticas en los Asentamientos Humanos y Centros de Población, cuyo alcance es la Zonificación Primaria del territorio.

Su elaboración ha sido producto de la participación ciudadana, orientada por la metodología oficial, apegada a la normativa vigente, bajo la conducción técnica del Instituto Municipal de Planeación de Mérida. Este documento técnico-jurídico, que conducirá la planeación y la gestión urbana municipal, contiene en su versión completa:

- la Visión del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Mérida al 2040;
- un diagnóstico detallado de la problemática urbana, con más de 50 planos de apoyo;
- los escenarios tendenciales a corto, mediano y largo plazo;
- un Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo

Urbano, con: (a) una Zonificación Primaria, (b) un Sistema de Centros de Población; y (c) un Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial (Sistemas Urbano, Urbano-Rural y de Conectividad y Movilidad);

- los criterios y normas que transparentan y dan certeza jurídica a la gestión urbana;
- las líneas estratégicas, estrategias y acciones para alcanzar los Objetivos de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establecidos;
- una amplia gama de instrumentos para operar, controlar y gestionar el desarrollo urbano municipal; y
- los mecanismos de seguimiento considerando como eje transversal a la participación ciudadana en el proceso de implementación y evaluación del Programa.

A pesar de ser un trabajo técnico, colaborativo y propositivo, se reconoce que: (a) el dinamismo del desarrollo urbano y la satisfacción de las necesidades contemporá-

neas superan cualquier ejercicio de planeación urbana; (b) las demandas de los grupos ciudadanos son prioritarias; y (c) se requiere elaborar programas con alcances de Zonificación Secundaria que enriquezca, actualice y promueva la toma de decisiones colectivas.

Por estas razones, el Acuerdo de Aprobación del Cabildo reconoce la necesidad de mantener un proceso de planeación dinámico, con compromisos de trabajo específicos, responsabilidades claras y mecanismos para cumplirlos.

Todos los que hemos contribuido en la elaboración de este Programa con ideas y acciones, lo hacemos para avanzar en el logro de un Municipio con Asentamientos Humanos y Centros de Población ordenados, prósperos, equitativos y sustentables.



# 01 VISIÓN 2040



EL Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM) es un instrumento estratégico y normativo con visión al 2040 que establece las bases para gestionar las acciones urbanísticas en los Asentamientos Humanos y Centros de Población con mayor orden y sostenibilidad.

## **Función**

Planificar, ordenar y regular las acciones de crecimiento, mejoramiento y conservación en los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

## **Alcances**

**Zonificación Primaria** con visión a mediano y largo plazo que señala:

- Áreas Urbanizadas,
- Áreas Urbanizables; y
- Áreas no Urbanizables.

Las Áreas Urbanizadas por Asentamientos Humanos, deben ser sujetas a acciones de mejora para consolidar sus redes de infraestructura, equipamiento y servicios, así como promover la renovación física y funcional de los espacios con incipiente desarrollo, subutilizados o deteriorados.

Las Áreas Urbanizables son las destinadas al crecimiento compacto y contiguo a las Áreas Urbanizadas de los Centros de Población; cuya extensión y superficie se calcula en función de los requerimientos de suelo, en congruencia con la dinámica poblacional proyectada y la capacidad administrativa para dar soporte a la urbanización.

Figura 1. Alcances del PMDUM



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM  
IMPLAN Mérida, 2017

Las Áreas no Urbanizables se señalan por la vocación natural del suelo, la preservación de los valores patrimoniales, la continuidad de los servicios ambientales y el mantenimiento del equilibrio ecológico; siendo prioritarias las acciones que promuevan su conservación.

**Acciones estratégicas** para el crecimiento, mejoramiento y conservación en los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

**Disposiciones normativas y criterios** que conduzcan la práctica pública y privada, vinculada al ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, dando fuerza jurídica al Programa como instrumento normativo.

**Instrumentación** que permita la aplicación, operatividad, continuidad y evaluación del Programa.

## **Aplicación**

El marco legal a nivel federal y estatal en materia de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, otorga atribuciones al Ayuntamiento para formular, aplicar, evaluar y vigilar el cumplimiento del PMDUM.



## CARACTERIZACIÓN DEL MUNICIPIO

El Municipio de Mérida está ubicado en la región noroeste de la Península de Yucatán, cuya población estimada en 2015 era de 892,363 habitantes (INEGI, 2015), en una superficie de 87,422 hectáreas, según el Límite Convencional Municipal.

A su interior se localizan dos Áreas Naturales Protegidas (ANPs): el Parque Nacional Dzibilchaltún decretado en 1987 por el Gobierno Federal y la Zona Sujeta a Conservación Ecológica "Reserva Cuxtal" (ZSCE) declarada en 1993 por el Ayuntamiento de Mérida; cuya jurisdicción es estatal y municipal respectivamente.

En el Municipio existen 26,434 hectáreas de Área Urbanizada por Asentamientos Humanos (Digitalización IMPLAN Mérida: julio, 2017), de las cuales sólo 24,772 forman parte del área de aplicación del Programa, debido

a que 1,662 están ubicadas dentro de la ZSCE Reserva Cuxtal, cuyas disposiciones administrativas serán señaladas en el Programa de Manejo y/o los respectivos instrumentos de Política Ambiental.

El Área Urbanizada se encuentra distribuida en 48 Centros de Población reconocidos administrativamente por el Ayuntamiento de Mérida, siendo éstos: la Ciudad de Mérida, 27 Comisarías y 20 Subcomisarías; ubicándose 40 en el área de aplicación de este Programa, cinco al interior de la ZSCE Reserva Cuxtal, y tres presentan secciones fuera y dentro de dicha ANP.

Por su preponderancia, espacial y demográfica, este Programa reconoce a la Ciudad de Mérida como Centro de Población estructurador del Sistema Regional de Asentamientos Humanos (SEDUMA, 2010) y de los

Sistemas de Centros de Población y Funcionamiento Urbano Territorial propuestos; complementariamente 10 Comisarías y cinco Subcomisarías son Centros de Población en transición por su actual y/o inminente encapsulamiento físico, derivado de los procesos de expansión urbana.

Cabe destacar, que los anteriores Programas de Desarrollo Urbano han reconocido a una sola localidad como Centro de Población, a partir del *Decreto del Centro de Población de Mérida* de 1981; por tanto, para establecer acciones estratégicas diferenciadas en las localidades se establece una *Delimitación Temporal de Centros de Población* determinada por el uso convencional por parte de la Dirección de Catastro Municipal, en tanto no se realizan las declaratorias para el reconocimiento jurídico de sus límites.

## NUEVOS ENFOQUES APLICADOS AL PMDUM

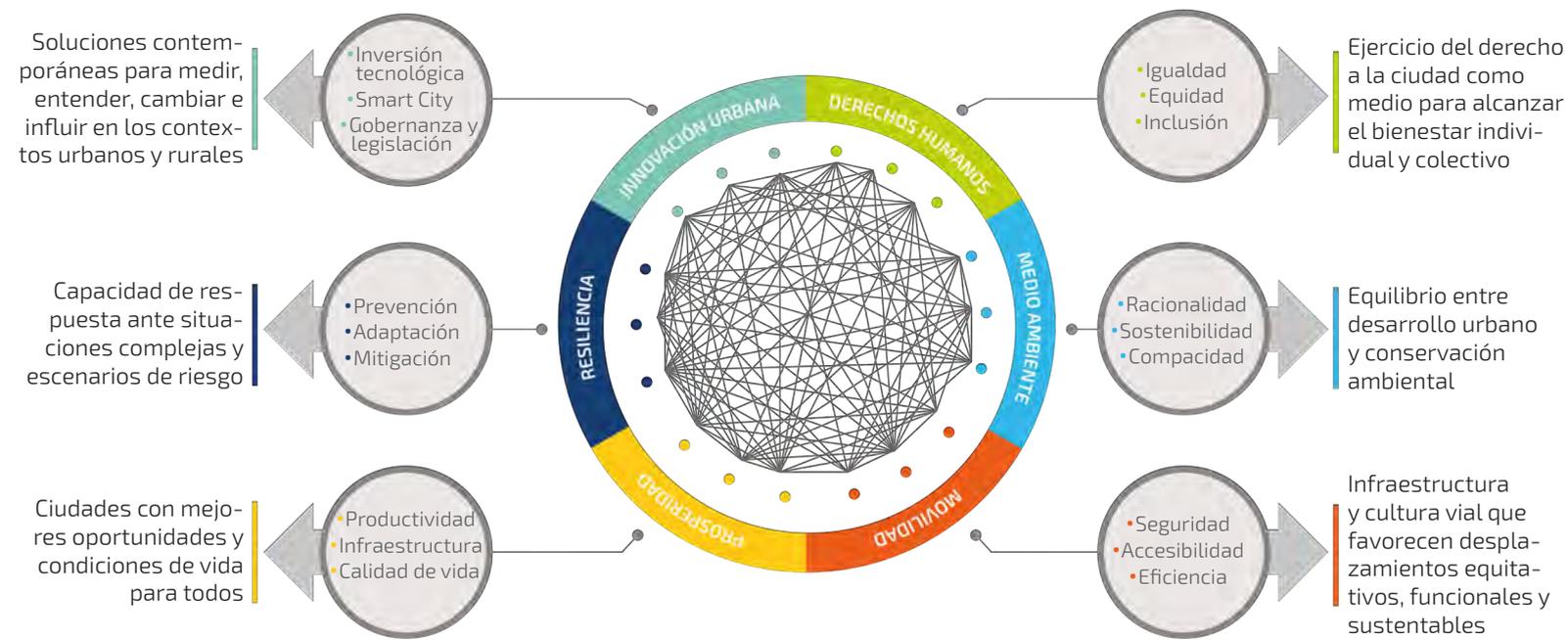
El PMDUM retoma los nuevos enfoques de planeación estratégica, inclusión, prosperidad, perfiles de resiliencia e innovación urbana, que respetan y aprovechan la estructura territorial de los componentes urbanos existentes, según lo establece el objetivo 2.5 Planificación Ordenada del Plan Municipal de Desarrollo 2015–2018 (PMD); señalando

la necesidad de contar con instrumentos de planeación apegados a las nuevas metodologías de gestión urbana.

En congruencia con lo establecido, se definieron seis enfoques que orientaron la realización de este Programa, los cuales se alinean a lo dispuesto en el PMD 2015–2018,

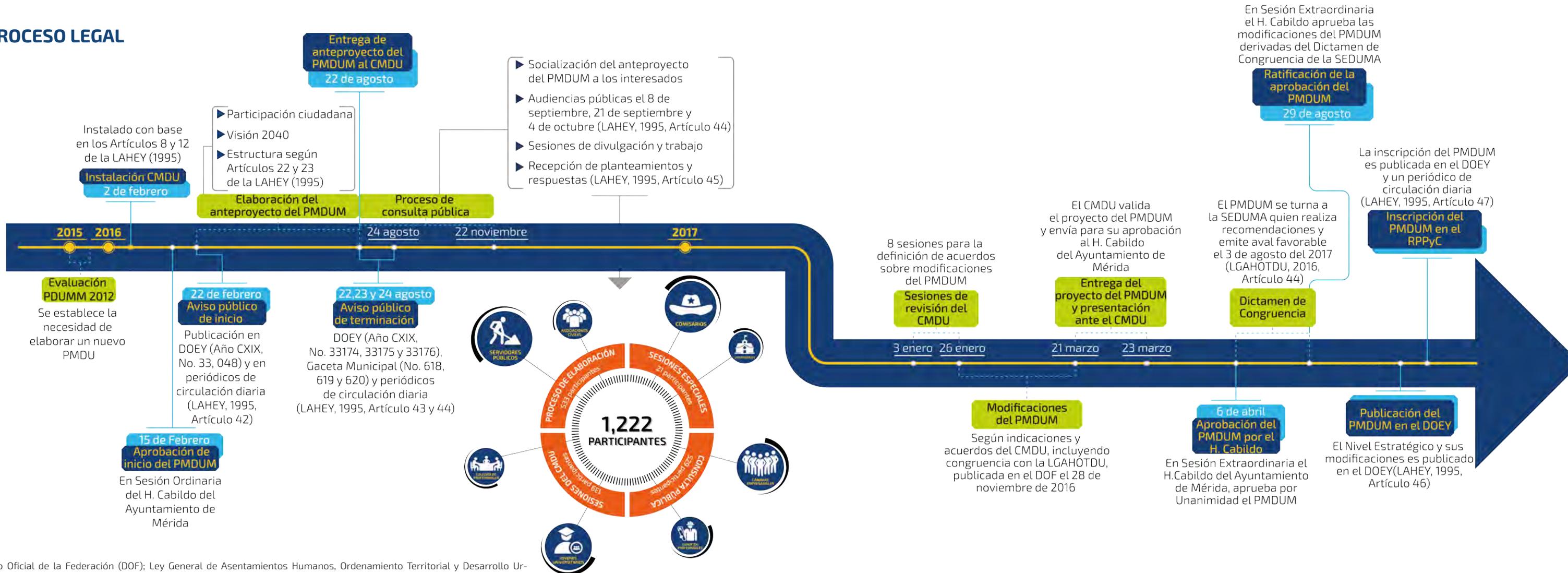
a los Principios de Política Pública de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016), la Nueva Agenda Urbana 2030 (Hábitat III), y los instrumentos de Política Urbana y Ambiental emitidos por el Gobierno Federal y Estatal.

Figura 2. Nuevos enfoques aplicados al PMDUM



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM  
IMPLAN Mérida, 2017

## PROCESO LEGAL



Nota:  
 \* Diario Oficial de la Federación (DOF); Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, 2016); Diario Oficial del Gobierno del Estado de Yucatán (DOEY); Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán (RPPyC); Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán (SEDUMA); Consejo Municipal de Desarrollo Urbano (CMDU); Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Mérida 2012 (PDUMM).

La vigencia del PMDUM inicia al día siguiente de publicar en el DOEY su inscripción ante el RPPyC.

# VISION 2040

A partir de las aportaciones recabadas en los Talleres de Participación Ciudadana y Planeación Estratégica, se construyó la Visión del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Municipio de Mérida al 2040, que se presenta estructurada a continuación en **7 Principios**



## 1. Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible

Un ordenamiento territorial y desarrollo urbano estructurado a partir de un enfoque de capacidades: funcionales, físicas, ambientales y administrativas



## 2. Bienestar en el desarrollo urbano

Un desarrollo urbano proactivo con las necesidades sociales y económicas, que contribuya a aumentar la prosperidad, competitividad y productividad



## 3. Nuevo paradigma para la vivienda

Áreas urbanas compactas, favoreciendo la concentración de vivienda dentro de límites urbanos, priorizando acciones de densificación, mejoramiento y consolidación



## 4. Equidad en infraestructura, equipamiento y servicios

Un Municipio con equidad en la distribución de las cargas y beneficios del desarrollo urbano, que derive en una justa dotación de infraestructura, equipamiento y servicios



## 5. Identidad y patrimonio

Una población que valora, promueve, respeta y disfruta el legado heredado y dado, convive y conserva su patrimonio natural, cultural y mixto, como parte de la conciencia de quienes somos y de dónde venimos



## 6. Sustentabilidad ambiental, resiliencia urbana y capacidad de respuesta

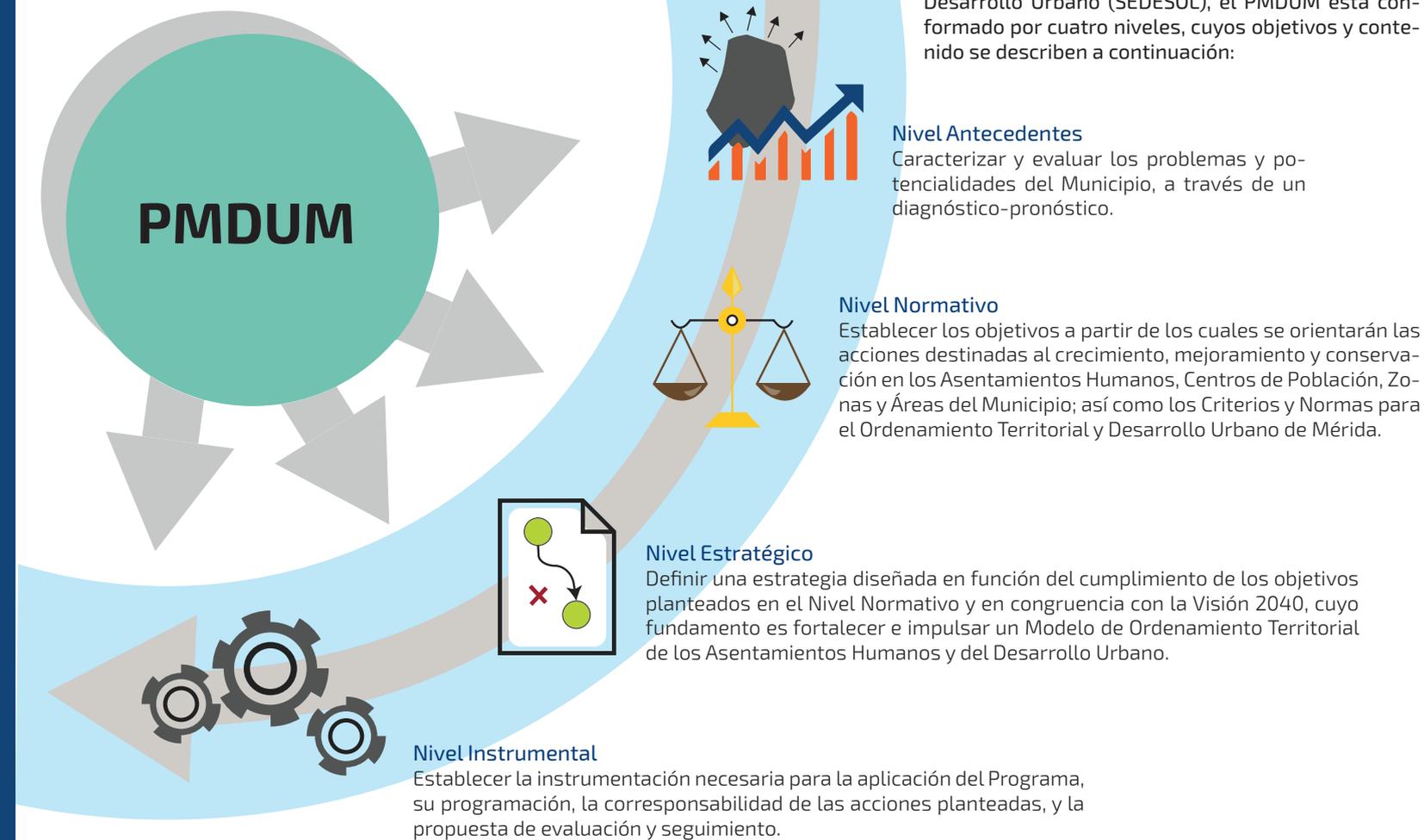
Una cultura ambiental donde las autoridades y ciudadanos construyen mediante procesos de gobernanza un ambiente sano y resiliente en el corto y largo plazo



## 7. Certeza jurídica para el desarrollo urbano

Un marco legal, administrativo y operativo que sea soporte para la consolidación de una Política Urbana sostenible, inclusiva, resiliente, próspera e innovadora a largo plazo

## ESTRUCTURA DEL PMDUM



A partir del Artículo 23 de la LAHEY (1995) y la Guía Metodológica de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano (SEDESOL), el PMDUM está conformado por cuatro niveles, cuyos objetivos y contenido se describen a continuación:

### Nivel Antecedentes

Caracterizar y evaluar los problemas y potencialidades del Municipio, a través de un diagnóstico-pronóstico.

### Nivel Normativo

Establecer los objetivos a partir de los cuales se orientarán las acciones destinadas al crecimiento, mejoramiento y conservación en los Asentamientos Humanos, Centros de Población, Zonas y Áreas del Municipio; así como los Criterios y Normas para el Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Mérida.

### Nivel Estratégico

Definir una estrategia diseñada en función del cumplimiento de los objetivos planteados en el Nivel Normativo y en congruencia con la Visión 2040, cuyo fundamento es fortalecer e impulsar un Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano.

### Nivel Instrumental

Establecer la instrumentación necesaria para la aplicación del Programa, su programación, la corresponsabilidad de las acciones planteadas, y la propuesta de evaluación y seguimiento.

# 02 NIVEL ANTECEDENTES



La caracterización y evaluación de las condiciones territoriales y urbanas de Mérida se analizaron desde cuatro aspectos: (a) los problemas urbano-territoriales; (b) las vocaciones y estructura urbano-territorial del Municipio; (c) el análisis de los requerimientos de suelo urbano al 2040; y (d) los escenarios tendenciales.

## PROBLEMAS URBANO-TERRITORIALES

### Ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible

Los retos de un ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible son: (a) cambiar hacia formas racionales de ocupación del territorio, y (b) eficientar la gestión de usos del suelo que disminuya los conflictos asociados a su localización; siendo las problemáticas primordiales las que a continuación se enuncian:

**Expansión descontrolada** (●). Entre 1985 y 2015 se autorizaron 7,828 hectáreas destinadas a desarrollos inmobiliarios habitacionales, es decir, en 30 años, se ha gestionado el 30% de la actual Área Urbanizada; además, la expansión de la Ciudad de Mérida ejerce presión sobre la ZSCE Reserva Cuxtal.

Al 2016, se habían identificado 1,509 hectáreas de conjuntos habitacionales irregulares, ya que a la fecha no cuentan con autorizaciones de construcción o sus lotificaciones carecen de registro catastral.

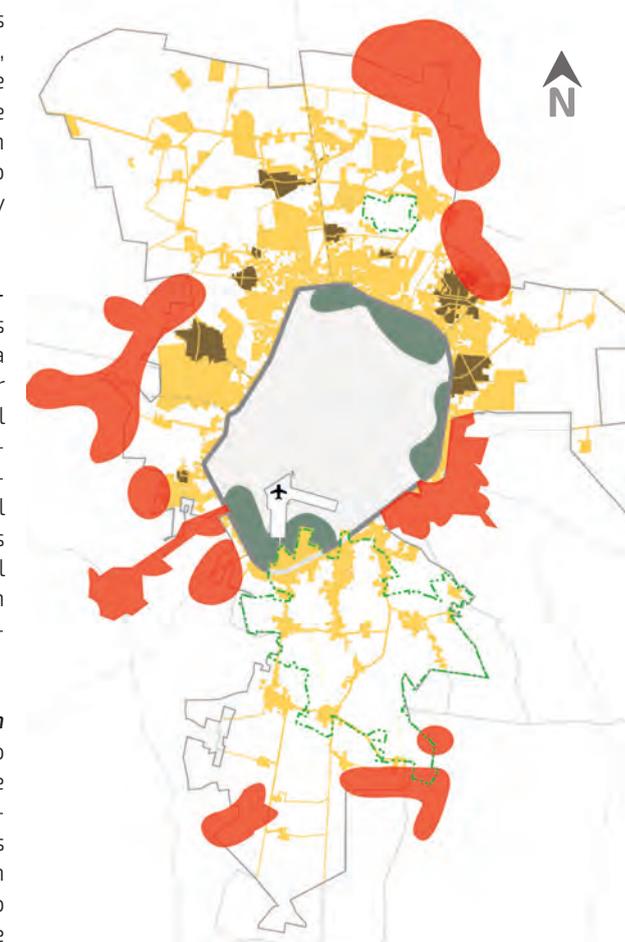
**Presión administrativa por procesos de conurbación** (●). Se superan las capacidades funcionales y administrativas de Mérida, al autorizar usos de suelo en las reservas limítrofes de los municipios colindantes, intensificando la conurbación.

**Encapsulamiento de localidades** (●). Las Comisarías y Subcomisarías de Mérida, se encuentran sujetas a una situación de encapsulamiento por la construcción de desarrollos inmobiliarios periféricos, en torno a dichas localidades, impactando así, en sus formas y dinámicas urbanas y socioeconómicas.

**Concentración de áreas con baja densidad y vacíos urbanos** (●). Las Áreas Urbanizadas del Municipio son de baja densidad poblacional (38 habitantes por hectárea en 2015), que se asocia con el aumento de la presión física y administrativa del territorio; en contraparte, se presentan condiciones de subutilización del suelo servido: 1,289 hectáreas de predios baldíos al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico (Digitalización IMPLAN Mérida: febrero, 2017) y 41,188 viviendas deshabitadas (INEGI, 2010).

**Conflictos asociados a la localización de usos de suelo**. Existen usos de suelo generadores de conflictos, siendo los de mayor controversia: bancos de materiales, bodegas, gasolineras y estaciones de servicio, torres de comunicación y en general, aquellos establecimientos cuyo giro, no es compatible con la dinámica de las áreas donde se localizan.

Figura 3. Problemas relacionados con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Bienestar y calidad de vida

Los principales retos del desarrollo urbano que obstaculizan el incremento de los niveles de bienestar y calidad de vida de la población meridana son:

**Áreas con infraestructura básica y servicios públicos deficientes** (▨). Los servicios de agua potable y electricidad y su infraestructura asociada, presentan déficit en algunas Comisarías y Subcomisarías, colonias dentro de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y en nuevas áreas urbanas periféricas; además, existe una preocupación ciudadana sobre la superación de la capacidad de la infraestructura instalada, en las localidades con mayores niveles de encapsulamiento.

**Déficit de equipamiento urbano.** Se realizó un balance entre la superficie de equipamiento público en el Municipio (Digitalización IMPLAN Mérida: febrero, 2017) y los requerimientos determinados a partir del Sistema Normativo de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) para la población registrada por INEGI en 2010, detectando un déficit de 4,349 hectáreas con respecto a las 1,005 existentes, siendo los Subsistemas de Cultura, Abasto, Deporte, Comunicaciones, Recreación y Servicios Urbanos, los que presentan mayor rezago.

**Áreas verdes urbanas insuficientes.** A nivel municipal se cuenta con una superficie estimada de 6 m<sup>2</sup> de espacio verde útil público por habitante, valor por debajo del estandar internacional de 9 m<sup>2</sup> según lo establecido por la OMS.

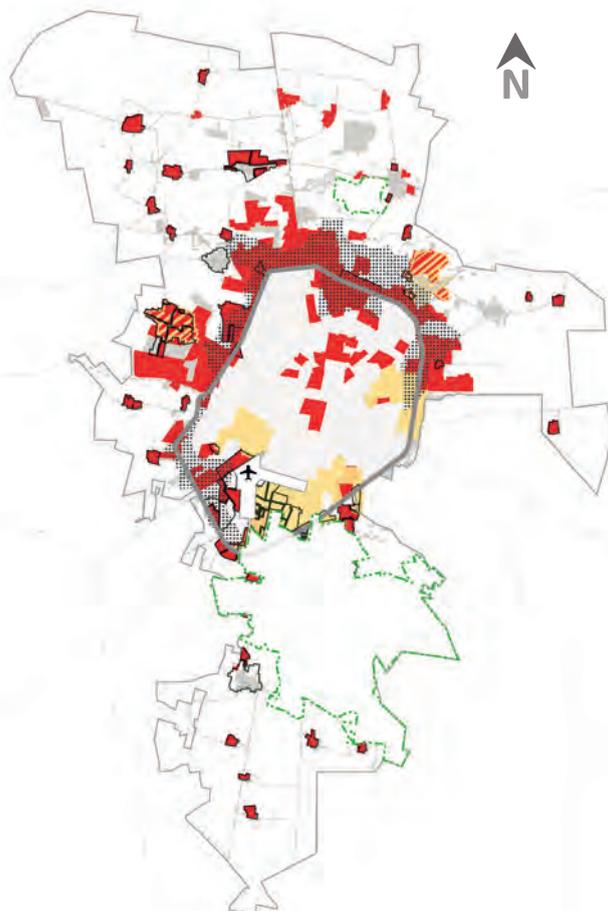
**Sistema de movilidad urbana insostenible.** Aun con una vasta red de vialidades en el Municipio, los traslados urbanos son cada vez más lejanos, tardados y caros; siendo las secciones periurbanas las que presentan un mayor reto.

**Polígonos de inseguridad** (●). Las localidades que presentan mayores índices de conductas antisociales son Caucel, Cholul y Xmatkuil. Al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, se localizan tres polígonos de atención prioritaria por riesgo (CEPREDY, 2013).

**Marginación y rezago social** (●). Existen localidades y secciones intraurbanas de la Ciudad de Mérida que presentan de medio a muy alto grado de marginación urbana y rezago social.

**Hacinamiento** (○). En 23 de las 47 Comisarías y Subcomisarías se presenta un índice de hacinamiento superior al valor máximo recomendado a nivel federal (1.5 habitantes por cuarto).

Figura 4. Problemas relacionados con el bienestar y calidad de vida



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Conservación ambiental y patrimonial

Los problemas relacionados con la conservación son diversos, sin embargo, a partir de los Talleres de Participación Ciudadana, se priorizaron tres rubros principales: conservación ambiental, conservación patrimonial y riesgos urbano-ambientales.

**Afectación ambiental** (●). Los principales retos son los siguientes:

- **Riesgos por la disminución de la cobertura vegetal.** Las áreas más afectadas por deforestación y cambio de uso de suelo son: las secciones subsecuentes a la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, las áreas limítrofes entre Mérida, Kanasín, Umán y Conkal, así como la sección norte del Municipio, en torno a Sierra Papacal (Iracheta y Bolio, 2012).

- **Deficiencias en el manejo de residuos sólidos.** La cobertura en la recolección de residuos sólidos urbanos puede clasificarse como satisfactoria; sin embargo, su manejo presenta aspectos cualitativos causales de insostenibilidad ambiental.

- **Contaminación hídrica.** El acuífero subterráneo es altamente vulnerable a la contaminación antrópica, localizándose los niveles más agudos en las secciones

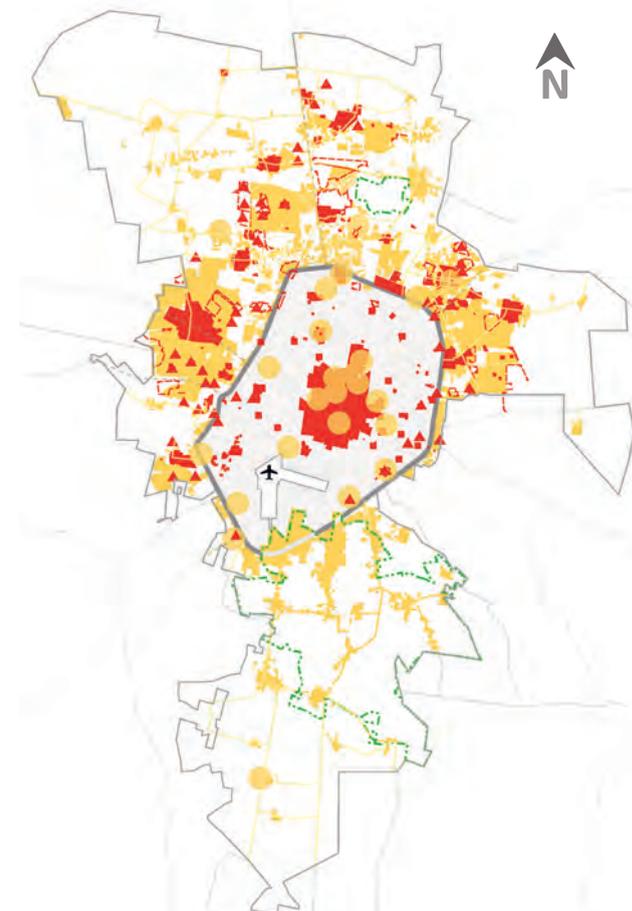
sureste, noroeste, noreste y centro de la Ciudad de Mérida y su periferia inmediata.

- **Afectación a la ZSCE Reserva Cuxtal.** Existe una fuerte presión de la expansión urbana de la Ciudad de Mérida hacia el ANP, en detrimento de sus objetivos en materia de conservación ambiental.

**Afectación patrimonial** (●). El desarrollo urbano y los procesos de expansión urbana, se relacionan con la constante pérdida del patrimonio natural, cultural y mixto (arqueológico), sobre todo por la falta de su integración armónica con las acciones urbanísticas, principalmente en el Centro Histórico de la Ciudad de Mérida, los núcleos fundacionales de las Comisarías y Subcomisarías y las áreas naturales periféricas con fuerte presión inmobiliaria.

**Riesgos urbano-ambientales.** En el Municipio se presentan riesgos urbanos, ecológico-ambientales e hidrometeorológicos, siendo uno de los principales problemas los asociados al cambio climático; en Mérida este fenómeno se ve manifestado mediante el incremento de altas temperaturas a través del tiempo, alcanzando valores máximos históricos durante el primer semestre de 2017, de hasta 40.8° C, con sensación térmica de 52.8° C (CONAGUA, 2017).

Figura 5. Problemas relacionados con la conservación ambiental y patrimonial



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## VOCACIONES Y ESTRUCTURA URBANO-TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

### VOCACIONES



Articulador **REGIONAL** de la Región II: Noroeste del Estado de Yucatán (SPP, 2008) y de la Zona Metropolitana de Mérida (ZMM), conformada por Conkal, Kanasín, Mérida, Ucú, Umán y Progreso



Concentrador **URBANO** con predominancia demográfica y espacial en el Estado de Yucatán, albergando el 40% de la población estatal (INEGI, 2015)



Espacio de dinamismo **ECONÓMICO** que concentra el 44% de las Unidades Económicas del Estado (INEGI, 2016), siendo el comercio la actividad con mayor aportación al Producto Interno Bruto (PIB)



Escenario de riqueza **PATRIMONIAL** por la biodiversidad y el valor ecológico de los ecosistemas en el territorio municipal, así como la presencia de un acervo cultural, histórico, arqueológico y artístico expresado tangible e intangiblemente

### ESTRUCTURA URBANO-TERRITORIAL

48

**48 CENTROS DE POBLACIÓN:** la Ciudad de Mérida y otras 47 localidades de las cuales: cuatro son intraurbanas y 11 periurbanas a la mancha urbana contenida por la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, 24 se localizan dispersas en el territorio municipal, cinco se ubican al interior de la ZSCE Reserva Cuxtal y en tres, sus límites presentan secciones fuera y dentro de dicha ANP

8

**OCHO DISTRITOS** propuestos desde 2003, que se limitan a las secciones intraurbanas localizadas dentro de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y organizan a la Ciudad de Mérida, siendo superados por la expansión urbana, la desintegración y las disparidades urbanas entre distritos



Un **SISTEMA VIAL** conformado por vialidades de jurisdicción federal, estatal y municipal, que ha sido producto de la construcción histórica de los Asentamientos Humanos y las propuestas de desarrollo urbano a través del tiempo, pero que no garantiza una conectividad y movilidad urbana sustentable



**CORREDORES ESPECIALIZADOS** que concentran usos de suelo diferentes a la vivienda, actividades económicas y funciones urbanas especializadas, localizados en áreas y vialidades que articulan el funcionamiento urbano y los flujos económicos de personas, bienes y servicios, al interior de los Asentamientos Humanos y Centros de Población

## PROSPECCIÓN DEMOGRÁFICA Y REQUERIMIENTO DE SUELO URBANO

El establecimiento de un escenario poblacional y demográfico en Mérida, es requerido en la definición del cómo y para quién planear, siendo aspectos clave de análisis los siguientes: (a) las características de la población actual y futura, (b) el comportamiento en la ocupación del espacio habitado, y (c) la determinación del requerimiento de suelo urbano al 2040.

### Población actual

El Municipio de Mérida tenía en el 2015, 892,362 habitantes (INEGI, 2015), mientras que en proyecciones realizadas a 2017, se estimaron 922,049 habitantes (IMPLAN Mérida, 2017); lo anterior, sin considerar la población flotante, cuya existencia se reconoce, pero se carece de información oficial sobre su representatividad.

### Población futura

Se estima que al año 2040 la población municipal será de 1,248,066 habitantes, cifra obtenida a través de proyecciones realizadas por el IMPLAN Mérida (2017) basándose en un método de cálculo lineal, considerando el patrón de crecimiento natural del Municipio en los últimos veinticinco años y sin considerar eventos migratorios extraordinarios.

Según dichas estimaciones, el 99% habitará en la Ciudad de Mérida, las localidades intraurbanas, periurbanas y dispersas; por su lado en la ZSCE Reserva Cuxtal, se localizará sólo el 1% restante.

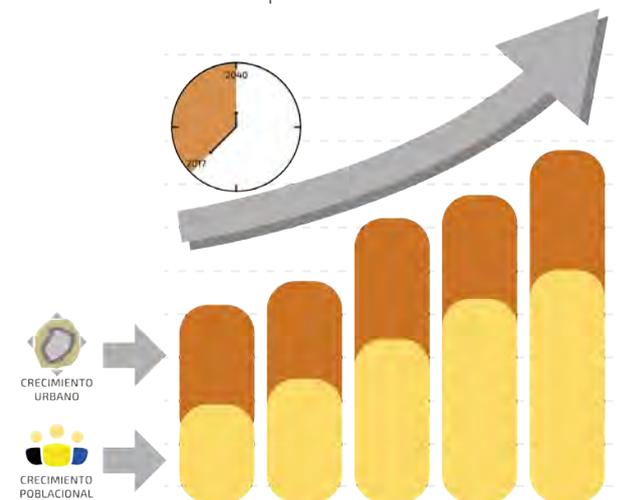
### Comportamiento en la ocupación del espacio habitado

Las Áreas Urbanizadas del Municipio presentan una baja densidad poblacional (38 habitantes por hectárea), que expresan una mayor demanda de suelo urbano asociada a los procesos de expansión física de los Asentamientos Humanos y Centros de Población; en contraparte, se identificaron 1,289 hectáreas de predios baldíos al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico (Digitalización IMPLAN Mérida: febrero, 2017), y en 2010, se tenía registro de un 15% de viviendas particulares deshabitadas (INEGI, 2010).

### Requerimiento de suelo urbano al 2040

Basándose en la población estimada, se determinó la demanda de suelo urbano al 2040, considerando el patrón de ocupación de baja densidad que predomina en la actualidad, cuyo resultado indica un requerimiento municipal de 9,577 hectáreas en el periodo

Figura 6. Relación entre el crecimiento territorial y crecimiento poblacional



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

2017-2040, siendo 9,010 para el crecimiento de la Ciudad de Mérida y su área de influencia, y 567 correspondientes al resto de localidades del Municipio, excluyendo las que se encuentran en la ZSCE Reserva Cuxtal.

Las proyecciones indican un escenario sin cambios en los patrones de ocupación del territorio, sin embargo, bajo el enfoque de compacidad adoptado se deben establecer mecanismos para incrementar la densidad y disminuir la demanda de suelo sujeta al desarrollo urbano.

## ESCENARIOS AL 2040



## CONCLUSIONES

A partir de los planteamientos en el Nivel Antecedentes, es posible distinguir los impactos que el actual Modelo Urbano-Territorial tiene y tendrá sobre el territorio, el ambiente y la sociedad que habita el Municipio, si no se realizan cambios estructurales a la forma de gestionar lo urbano.

Es necesario superar la práctica de un aprovechamiento irracional del suelo, donde predomina el interés privado sobre el público, el cual ha sido respaldado por instrumentos de planeación flexibles, que no permiten avanzar en congruencia con la Visión 2040 construida para el Municipio; en ese sentido, se requiere el planteamiento de un nuevo Modelo Urbano-Territorial que considere equilibradamente los siguientes ámbitos de actuación:

- **Consolidación.** Concentrar la inversión pública en las Áreas Urbanizadas para el fortalecimiento de sus condiciones urbanas y el mejoramiento de aquellas deterioradas físicamente y funcionalmente.
- **Crecimiento.** Ordenar el crecimiento urbano, revirtiendo las tendencias y ritmos de la expansión urbana descontrolada, priorizando la ocupación de vacíos urbanos para la densificación de los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

Figura 7. Integración de los ámbitos de actuación del PMDUM



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

- **Regeneración.** Revertir prácticas no sustentables de ocupación del suelo, y promover la conservación del patrimonio natural, cultural y mixto, mediante la recuperación de las áreas deterioradas ambientalmente y el resguardo de territorio en condiciones físico-naturales como Áreas no Urbanizables.
- **Conservación.** Garantizar la preservación de los valores patrimoniales y culturales, así como la protección y mantenimiento de las condiciones ambientales y territoriales, que conserven el equilibrio ecológico y climático en el Municipio.

Transitar hacia un nuevo Modelo Urbano-Territorial en el Municipio de Mérida, no será

un proceso inmediato, siendo prioritaria la observación, atención y superación de los principales retos para la planeación y gestión urbana, los cuales se describen a continuación:

Reto 1: reconocimiento de Centros de Población, con límites urbanos y Áreas Urbanizadas, Urbanizables y no Urbanizables.

Reto 2: alineación, congruencia y clara definición de las áreas de aplicación de los instrumentos a nivel nacional, estatal y municipal con respecto a la Política Urbana impulsada por este Programa al 2040.

Reto 3: revertir y contrarrestar los efectos de un aprovechamiento del territorio insostenible y un desarrollo urbano inequitativo.

Reto 4: adaptar el marco normativo, administrativo y operativo, para ser soporte de la Política Urbana al 2040.

En ese sentido, es necesaria la oportuna planeación del territorio, sus Asentamientos Humanos y Centros de Población, a favor de un Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano que promueva la compacidad, el orden, la racionalidad, la sustentabilidad y la administración eficiente de los recursos.

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



Este Modelo determina la POLÍTICA URBANA al 2040, en congruencia con la Política Nacional y Estatal en materia de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, Medio Ambiente y Cambio Climático.

El Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano tiene como objetivos:

- establecer un marco de referencia para una planeación urbana con mayor orden, concientización social hacia la sustentabilidad y en apego a la Visión 2040; y
- establecer las bases para la gestión de las acciones urbanísticas, que promuevan un crecimiento ordenado, el mejoramiento de los entornos urbanos y rurales, y la conservación ambiental y patrimonial.

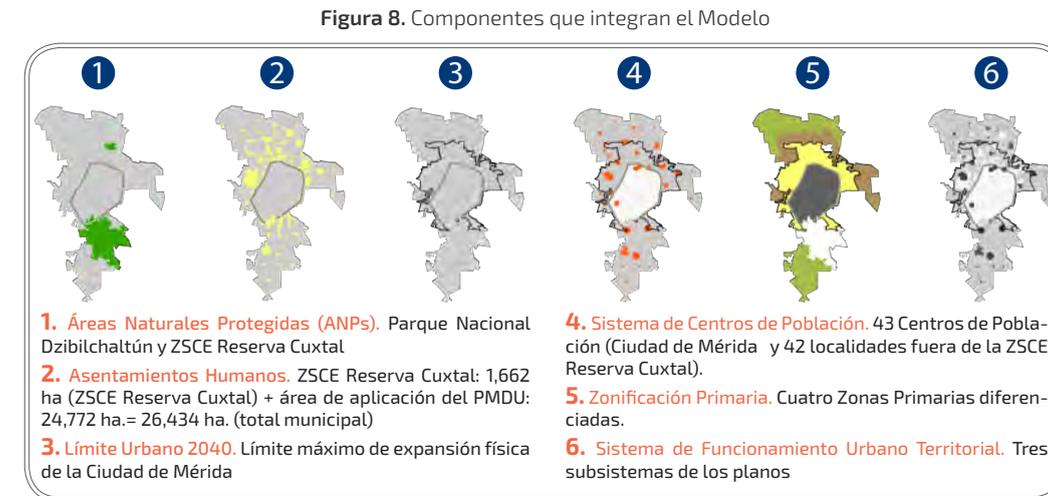
El Modelo está integrado por:

### Áreas Naturales Protegidas (ANPs)

Las acciones urbanísticas quedan sujetas a las disposiciones establecidas en sus respectivos Decretos, Declaratorias, Programas de Manejo u otros instrumentos de Política Ambiental aplicables.

### Asentamientos Humanos

El Área Urbanizada por Asentamientos Humanos se digitalizó a julio del 2017, considerando la superficie ocupada con las redes de infraestructura, equipamientos, servicios y obras materiales que lo integran; integran; la digitalización incluyó a los desarrollos inmobiliarios autorizados y en proceso de construcción.



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Límite Urbano 2040

Establece el límite máximo para la expansión física de la Ciudad de Mérida hasta el 2040, siendo consensuado y validado por los grupos sociales que participaron en la elaboración del Programa.

### Zonificación Primaria

Definición de Zonas y Áreas para su diferenciación en la gestión del territorio dentro de la jurisdicción municipal de Mérida, que incluye: (a) Zonas Primarias diferenciadas; (b) Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo; y (c) Áreas y Zonas con condicionantes específicas de tipo urbano, ambiental y/o patrimonial.

### Sistema de Centros de Población

Son los Centros de Población fuera de la ZSCE Reserva Cuxtal clasificados según parámetros geográficos, estadísticos y estratégicos.

### Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial

Conformado por tres subsistemas que establecen una propuesta para la organización de las acciones urbanísticas en los Asentamientos Humanos y Centros de Población del Municipio: (a) Sistema Urbano-Rural; (b) Sistema Urbano; y (c) Sistema de Conectividad y Movilidad.

## ZONAS PRIMARIAS

Establecen una diferenciación para el establecimiento de Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en congruencia con las aptitudes de protección, restauración, conservación y aprovechamiento del territorio.

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

Zona para la consolidación y densificación de las Áreas Urbanizadas al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, a través de la ocupación de predios subutilizados, la focalización de la inversión pública y privada, y la implementación de mecanismos financieros y fiscales, los cuales permitan incrementar el atractivo de habitar en el área urbana compacta.

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

Zona para el crecimiento urbano ordenado en las Áreas con Densidad Programada (ADP) y Áreas Urbanizables programadas al 2040, de forma progresiva y contigua a la Zona 1 (ZCO) y a las Áreas Urbanizadas, propiciando su consolidación y un equilibrio en las funciones urbanas; así como el fomento de una conectividad y movilidad urbana integral, que articule las áreas habitacionales, productivas y aquellas concentradoras de satisfactores urbanos.

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

Zona sujeta a la recuperación de los valores patrimoniales y la restauración de las condiciones ambientales y territoriales en deterioro, a través de estrictos criterios para un desarrollo urbano sustentable y la focalización de las acciones urbanísticas públicas y privadas, al interior de los 12 centros de población que ahí se ubican.

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

Zona sujeta a la conservación de las áreas que brindan servicios ambientales, las condiciones ecológicas para la supervivencia y el patrimonio natural, cultural y mixto; concentrando las acciones urbanísticas y la inversión pública en materia de desarrollo urbano, al interior de los 12 Centros de Población que ahí se ubican.

Superficie por zona	Área (hectáreas)	Total	Reservas de Crecimiento 2040 <sup>1</sup>	Urbanizada
ZCO	16,267		1,611 <sup>2</sup>	16,267
ZCR	18,909	12,388	6,391	
ZRS	16,498	607 <sup>3</sup>	1,426	
ZRN	24,452	432 <sup>3</sup>	688	
ANP	11,296	NA	1,662	

<sup>1</sup>ADP + Área Urbanizable; <sup>2</sup>1,289 de predios baldíos + 322 de ADP; <sup>3</sup>Cifras correspondientes a los Centros de Población.

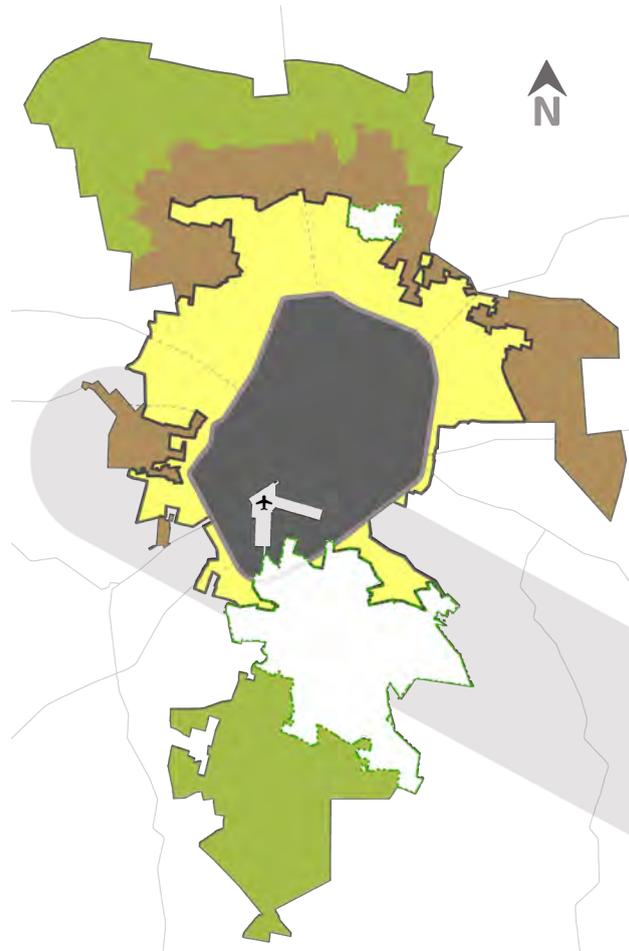


Figura 9. Diagrama de integración de la Zonificación Primaria

### Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo (●)

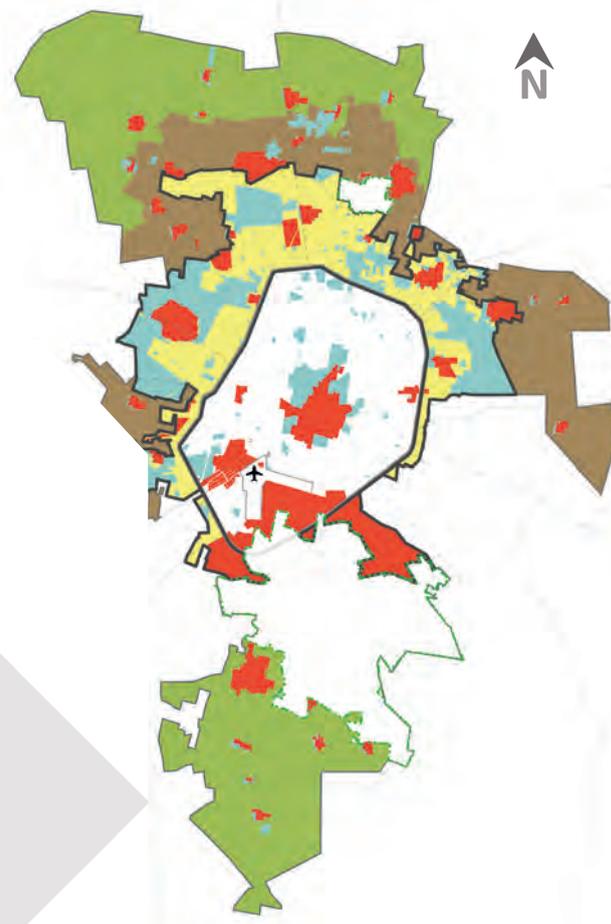
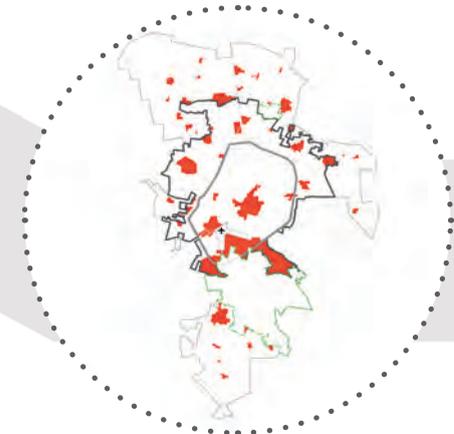
Establecen compatibilidad específica en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo, siendo ésta predominante sobre la establecida para las Zonas Primarias.

- Centros de Población
- Centros de Población en transición
- Áreas Industriales (AI)
- Áreas de Amortiguamiento Industrial
- Zona de Monumentos Históricas
- Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC)
- Áreas de Recuperación (AR)

### Áreas y Zonas con condicionantes específicas (●)

Superficies sujetas a disposiciones sectoriales específicas o derivadas de autorizaciones y gestiones previas a la aprobación de este Programa.

- Áreas con Densidad Programada (ADP)
- Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE)
- Áreas de Cactáceas
- Zonas de Patrimonio Cultural
- Unidades de Gestión Ambiental (UGAs) de Programas Estatales de Ordenamiento Territorial



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM, IMPLAN Mérida, 2017

## SISTEMA DE CENTROS DE POBLACIÓN

### Ciudad de Mérida (●)

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

### Centros de Población (dispersos) (●)

Corresponden a las 11 Comisarías y 13 Subcomisarías urbanas o rurales, localizadas fuera del Límite Urbano 2040 en las Zonas 3 (ZRS) y 4 (ZRN), siendo clasificadas con fines estratégicos, según las siguientes vocaciones:

• **Urbana** (●). Fortalecimiento de las funciones urbanas y para la provisión de infraestructura, equipamiento y servicios. Los Centros de Población con esta vocación son los siguientes:

- Komchén
- San José Tzal
- Chablekal
- Tamanché
- Santa María Yaxché

• **Agropecuaria** (●). Presencia de actividades relacionadas con la producción primaria (siembra y cosecha), huertos e intercambio de productos en el mercado local, así como la crianza y manejo de animales en traspatio o en predios

independientes a la vivienda. Los Centros de Población con esta vocación son los siguientes:

- Texán Cámara
- Chalmuch
- Oncán
- Santa María Chi
- Yaxché Casares
- Cheumán
- San Matías Cosgaya
- Sierra Papacal
- Suytunchén
- Kikteil
- Sac-Nicté
- Petac

• **Turística** (●). Localización de elementos tangibles e intangibles del patrimonio cultural, natural o mixto, con potencial para el impulso del turismo de bajo impacto que beneficie la economía local. Los Centros de Población con esta vocación son las siguientes:

- San Antonio Tzucalá
- Dzoyaxché
- Xcunyá
- Dzidzilché
- Dzibilchaltún
- Noc-Ac

• **Manufactura artesanal** (●). Presencia de actividades relacionadas con la elaboración de productos categorizados como artesanías y expresiones del patrimonio cultural, siendo Yaxnic el Centro de Población con esta vocación.

Figura 10. Centros de Población dispersos



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Centros de Población en transición (periurbanos) (●)

Corresponden a las siete Comisarías y cuatro Subcomisarías ubicadas al interior del Límite Urbano 2040, que presentan diferentes grados de encapsulamiento físico, al ser impactadas por la expansión de la Ciudad de Mérida; como medida preventiva, dichos Centros de Población en transición, deben ser sujetos a acciones que garanticen una óptima integración física y funcional con respecto a la superficie urbana que se proyecta al 2040. Estos son:

- Chichí Suárez
- Susulá
- Tixcacal
- Caucel
- Dzityá
- San Antonio Hool
- Xcanatún
- Temozón Norte
- Cholul
- Tixcuytún
- Sitpach



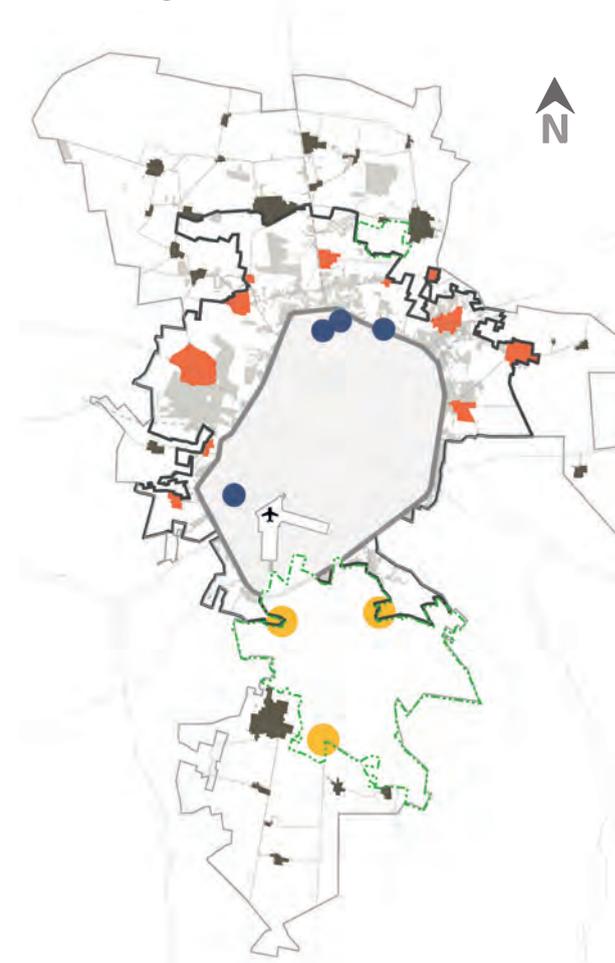
### Centros de Población en transición (intraurbanos) (●)

Corresponden a tres Comisarías y una Subcomisaría encapsuladas por la mancha urbana de la Ciudad de Mérida, conformando parte de su Área Urbanizada. Estos Centros de Población son: Opichén, Santa Gertrudis Copó, Sodzil Norte y Xcumpich.

### Centros de Población desintegrados por la ZSCE Reserva Cuxtal (●)

Corresponden a las tres Comisarías con secciones fuera y dentro de la ZSCE Reserva Cuxtal, en la cuales se deberán establecer acciones para dar atención a los conflictos administrativos, derivados de la desintegración urbanística a la que son sujetas, siendo estos Centros de Población: Tahdzibichén, Santa Cruz Palomeque y Molas.

Figura 11. Sistema de Centros de Población



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## SISTEMA DE FUNCIONAMIENTO URBANO TERRITORIAL



El PMDUM reconoce que las vialidades y unidades espaciales consolidadas, semiconsolidadas y aquellas con necesaria proyección organizan las Zonas y Áreas del Municipio, conformando un Sistema de Funcionamiento Urbano Territorial con tres subsistemas:

- Sistema Urbano-Rural: conformado por los Centros de Población dispersos, estableciendo su vinculación funcional y articulación a la Ciudad de Mérida y los Centros de Población con mayor aproximación.
- Sistema Urbano: integrado por las Áreas, Zonas y Centros de Población en transición al interior del Límite Urbano 2040, correspondiente a la superficie proyectada para conformar la Ciudad de Mérida al año señalado.
- Sistema de Conectividad y Movilidad: el cual integra y articula físicamente los subsistemas anteriores.

### Sistema Urbano-Rural

Determina la vinculación funcional entre los Centros de Población dispersos, a partir del establecimiento de funciones articuladoras o complementarias; siendo las unidades espaciales básicas

de este Sistema las enunciadas a continuación:

**Centro de Población con Servicios Básicos** (●). Localidades monofuncionales con una capacidad poblacional máxima proyectada de 2,500 habitantes, en los cuales, las acciones urbanísticas públicas y privadas serán destinadas a fortalecer las condiciones urbanas y alcanzar niveles satisfactorios de bienestar, a través de la dotación de:

- infraestructura urbana y productiva;
- equipamiento urbano;
- servicios públicos; y
- áreas verdes públicas.

**Centros de Población Proveedores de Servicios Urbanos** (●). Localidades complementarias a la Ciudad de Mérida para la provisión de los Asentamientos Humanos y Centros de Población en su radio de influencia; siendo éstos: Komché, San José Tzal y Chablekal, los cuales fueron determinados por el análisis demográfico, el equipamiento urbano existente, su ubicación estratégica y la potencial articulación de nuevas dinámicas de funcionamiento territorial.

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

**Centro de Población Proveedor de Servicios Regionales** (M). La Ciudad de Mérida con fuerte predominio demográfico y espacial, concentradora de equipamiento urbano, servicios y actividades económicas con influencia regional, al ser la metrópoli articuladora de la ZMM y presentar intensos flujos de población flotante y migrante.

Se deberá fortalecer su función articuladora a escala urbana, municipal y regional, a través de las acciones estratégicas en materia de:

- densificación y soluciones habitacionales innovadoras;
- conectividad y movilidad urbana sustentable;
- equidad en infraestructura, equipamiento y servicios públicos;
- gestión de un espacio público de calidad; y
- condiciones urbanas para una mayor productividad y competitividad.

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

### ARTICULACIÓN FUNCIONAL (●)

- Ciudad de Mérida**
- **Komché.** Dzidzilché, Kikteil, Sierra Papacal, Suytunchén, San Matías Cosgaya, Noc-Ac, Cheumán, Tamanché, Santa María Yaxché.
  - **San José Tzal.** Texán Cámara, Petac, San Antonio Tzucalá, Yaxnic, Dzo-yaxché.
  - **Chablekal.** Xcunyá, Sac-Nicté, Dzibilchaltún.
  - **Yaxché Casares, Santa María Chi, Oncán, Chalmuch.**

Figura 12. Sistema Urbano-Rural



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Sistema Urbano

Determina la organización funcional al interior del Límite Urbano 2040, a partir del establecimiento de aglomeraciones de equipamiento, servicios y actividades económicas especializadas y complementarias entre sí, que soporten altas concentraciones poblacionales, permitiendo el adecuado funcionamiento de la Ciudad de Mérida a un corto y largo plazo, a través de las siguientes unidades espaciales:

**Distritos (DI-DV).** Se proponen cinco distritos con secciones intraurbanas y periurbanas al interior del Límite Urbano 2040, que permitan aumentar la equidad de los beneficios del desarrollo urbano y mejorar la organización administrativa de las acciones urbanísticas.

**Centro Urbano (●).** Zona fundacional de la Ciudad de Mérida, cuyas acciones están orientadas a su mejoramiento, conservación e impulso como centro urbano con funciones centrales y vocación para el turismo cultural.

**Subcentros Básicos de Servicios (●).** Centros de Población en transición (periurbanos) cuya función urbana será fortalecida, a través de acciones urbanísticas públicas y privadas en materia

de infraestructura, equipamiento urbano, servicios públicos y áreas verdes.

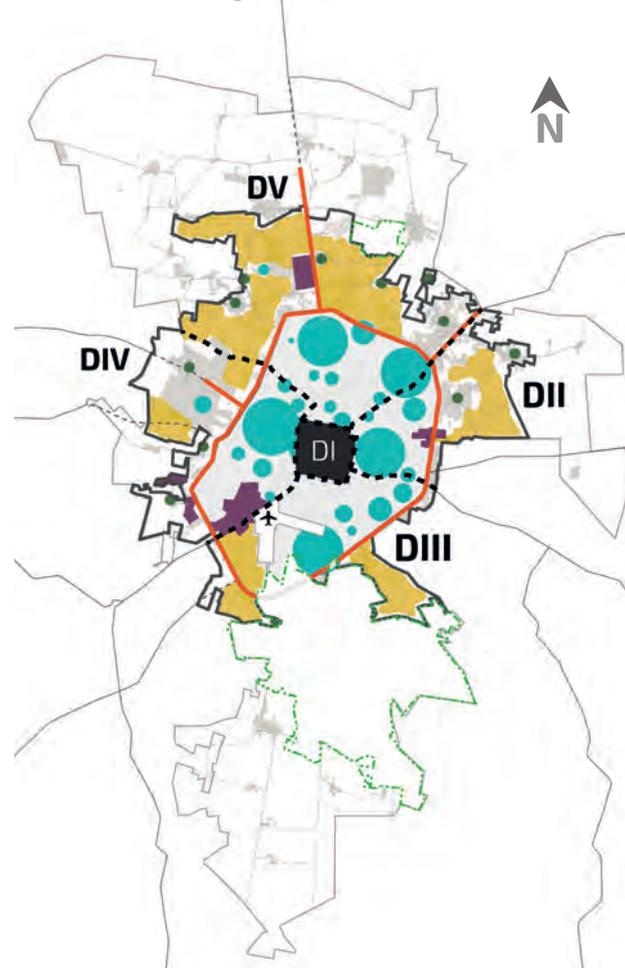
**Aglomeraciones de Servicios (●).** Concentraciones de equipamiento urbano y/o actividades económicas existentes que articulan el funcionamiento urbano al interior del Límite Urbano 2040, con acciones para fortalecer sus niveles de servicio.

**Áreas para nuevas aglomeraciones (●).** Áreas Urbanizadas semiconsolidadas con déficit de espacios y actividades económicas, así como las Reservas de Crecimiento al interior del Límite Urbano 2040, con acciones para fomentar nuevas dinámicas de funcionamiento urbano.

**Áreas Industriales (●).** Actual o proyectada aglomeración de usos de suelo, actividades económicas e infraestructura productiva con especialización industrial.

**Corredores de especialización (→).** Vialidades con localización predominante de usos de suelo mixtos, actividades económicas, equipamiento y servicios especializados que definen la vocación de la arteria, además de su función conectora para la movilidad urbana.

Figura 13. Sistema Urbano



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### Sistema de Conectividad y Movilidad

Red vial en la estructura urbana de los Asentamientos Humanos y Centros de Población, establecida por los patrones de movilidad actual y la considerada estratégica, organizando la conectividad y las interrelaciones urbanas a través de:

**Vialidad Regional (→).** Facilita el movimiento expedito de tránsito, mercancías, bienes y servicios, permitiendo dos tipos de conectividad:

- lineal: flujos de y hacia la Ciudad de Mérida y los municipios colindantes, a través del Sistema Carretero Estatal y Federal; y

- concéntrica: enlaces para la generación de los flujos radiales al exterior del área urbana concentrada.

**Vialidad Intercomisaría (→).** Establece conectividad entre los 48 Centros de Población del Municipio.

**Vialidad de Ciudad (→).** Conectividad urbana estratégica al interior del Límite Urbano 2040 y los Centros de Población dispersos, clasificada como:

- Ciudad Intracomisaría: establece conectividad directa entre dos Vialidades Intercomisaría, cuyas secciones se ubican al interior de la Delimitación Temporal de los Centros de Población.

- Ciudad Exterior: localizadas fuera de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico y principalmente, organizan la movilidad en la Zona 2. Crecimiento Urbano y la adecuada conectividad hacia la Zona 1. Consolidación Urbana.

- Ciudad Interior: localizadas al interior de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico, que organizan funcionalmente la movilidad y conectividad en la Zona 1. Consolidación Urbana a través de ejes viales que unen extremos de la Ciudad de Mérida.

- Ciudad Conectora: por su continuidad permiten la conectividad entre vialidades de mayor jerarquía, organizando la movilidad al interior de distritos, colonias o fraccionamientos.

**Vialidades Locales.** Permiten el acceso a las propiedades en áreas predominantemente habitacionales, representando un alto porcentaje de la red vial municipal.

Figura 14. Sistema de Conectividad y Movilidad



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

# 04 NIVEL NORMATIVO



Los objetivos, normas y criterios del PMDUM están encaminados a dirigir la Gestión Urbana en el Municipio de Mérida, estableciendo las bases para planificar, ordenar y regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en los Asentamientos Humanos y Centros de Población.

El Nivel Normativo tiene por objeto establecer las directrices que conducirán la Gestión del Desarrollo Urbano en el Municipio.

### Estructura del Nivel Normativo

**Objetivos.** Se establecen los fines de las acciones públicas, privadas y sociales en materia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

**Definición del alcance del Programa.** Como instrumento normativo y estratégico, según las disposiciones establecidas a nivel federal y estatal en la materia.

**Elementos que integran y delimitan el Municipio de Mérida.** Para establecer el área de aplicación sujeta a las normas y criterios contenidos en el Nivel Normativo, definiendo: (a) Límites de los Asentamientos Humanos y Centros de Población, (b) Áreas Naturales Protegidas, (c) Zonas Primarias, (d) Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo, (e) Áreas y Zonas con condicionantes específicas, y (f) Red de Vialidades, clasificadas en Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad, y Vialidades de la Jerarquización Vial para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo.

**Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano por Zonas y Áreas.** Aplicables a las acciones urbanísticas en los términos establecidos por el PMDUM, siendo de carácter obligatorio su cumplimiento, así como el apego a la normatividad sectorial a nivel federal, estatal y municipal en la materia, incluyendo los instrumentos estatales de Política Urbana y Ambiental.

**Criterios y normas sectoriales.** Establecen directrices aplicables al desarrollo de las estrategias, acciones y proyectos específicos derivados de este Programa en materia de: vivienda, infraestructura, servicios públicos municipales, equipamiento urbano, conectividad y movilidad urbana, conservación del patrimonio, sustentabilidad e imagen urbana.

**Criterios y normas para la Gestión de Usos y Destinos del Suelo.** Establecen los conceptos, criterios, normas y herramientas auxiliares que orientan la práctica administrativa del Ayuntamiento, relacionada con la dictaminación de Licencias de Uso del Suelo y sus similares.

Figura 15. Integración del Nivel Normativo



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## CRITERIOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

### ZONA 1: Consolidación Urbana (ZCO)

• Las prioridades de ocupación son:

- baldíos (●);
- viviendas deshabitadas;
- predios con construcciones subutilizadas; y
- desarrollos inmobiliarios en construcción dentro del Área Urbanizada.

• Promover la combinación armónica de los usos urbanos, áreas industriales existentes y aquellas unidades espaciales articuladoras de la dinámica económica y urbana, que por su naturaleza, concentren equipamiento, servicios y fuentes de trabajo.

• Fortalecer la infraestructura, el equipamiento urbano, los servicios públicos y el Sistema de Conectividad y Movilidad, a través de la focalización de la inversión pública.

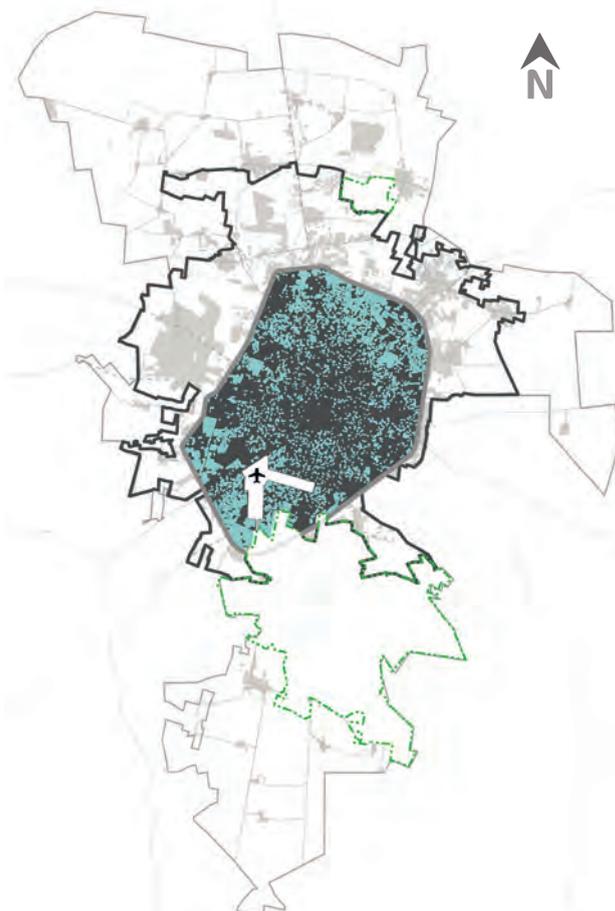
• Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional; por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros, para fomentar la densificación, a través de facilidades administrativas y la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical.

• Promover la mixtura de actividades en áreas con predominancia de uso habitacional, por tanto, en éstas se permitirán usos y destinos del suelo con categoría de *Bajo Impacto* según la *Tabla de Clasificaciones de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto*, siempre y cuando su construcción no exceda los 100 m<sup>2</sup>.

• Desarrollar actividades económicas y urbanas de cualquier naturaleza bajo criterios ambientales, tales como: (a) gestión y manejo integral de residuos generados; (b) control y reducción de las fuentes de emisión a la atmósfera; (c) fomento de tasas racionales de aprovechamiento de los recursos naturales; y (d) gestión integral de los riesgos urbano-ambientales.

• Respetar los valores históricos y culturales, garantizando la armónica integración de los elementos patrimoniales tangibles e intangibles al desarrollo urbano y potencializando su uso y disfrute.

Figura 16. Zona 1 (ZCO)



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### ZONA 2: Crecimiento Urbano (ZCR)

• Promover condiciones que generen un desarrollo urbano equitativo en los Centros de Población en transición (●), garantizando la armónica integración física y funcional de éstos con las actuales y futuras áreas urbanas.

• Promover un aumento progresivo de la densidad poblacional y habitacional; por lo cual, la Zona será sujeta a incentivos fiscales y financieros que fomenten la densificación, así como facilidades administrativas para la introducción de nuevos modelos de vivienda vertical.

• Las prioridades de ocupación son:

- baldíos;
- viviendas deshabitadas;
- predios con construcciones subutilizadas; y
- desarrollos inmobiliarios autorizados en construcción dentro del Área Urbanizada.

• Las Reservas de Crecimiento 2040 (●) son conformadas por las Áreas con Densidad Programada y las Áreas Urbanizables, las cuales deberán incorporarse al desarrollo urbano de forma progresiva, ordenada y compacta; es-

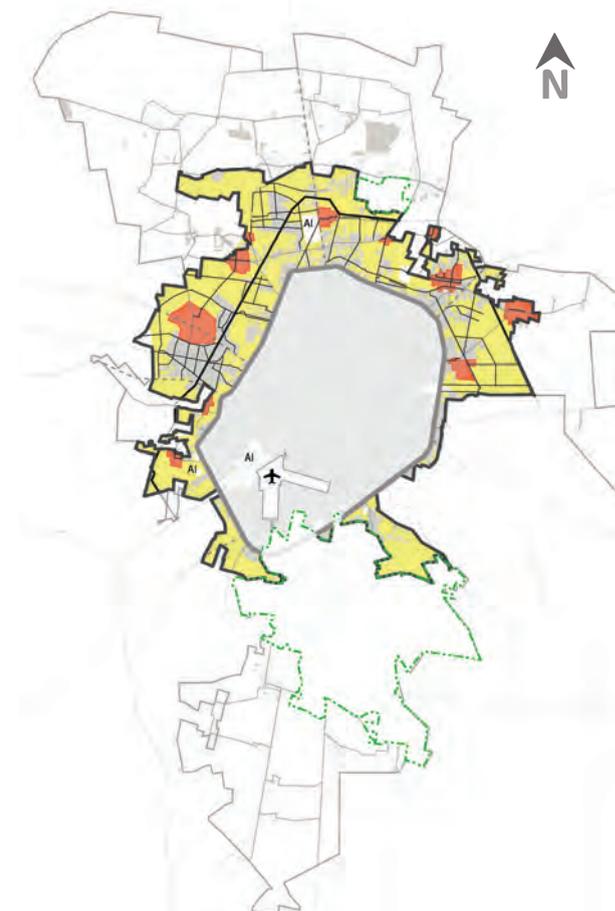
tando la temporalidad de su urbanización sujeta a la inversión privada de los propietarios del suelo.

• Realizar la ocupación de las Reservas de Crecimiento 2040 de forma contigua a un Área Urbanizada (●) con cobertura del 100% en materia de pavimentos, banquetas y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad.

• En todo proyecto urbanístico desarrollado en las Reservas de Crecimiento 2040, correrá por cuenta del propietario, la construcción de infraestructura urbana dentro y fuera de la propiedad, que se requiera para la conectividad y prestación de servicios públicos.

• Será factible el desarrollo de predios o tablares no contiguos al Área Urbanizada, siempre y cuando: (a) se cumplan todas las disposiciones señaladas en el Programa y la normatividad sectorial aplicable y (b) el propietario y/o gestor construya con recursos propios, obras de beneficio público, según requerimientos señalados por la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU).

Figura 17. Zona 2 (ZCR)



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

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

• Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población (●), Áreas con Densidad Programada (●), y a las propiedades colindantes con las Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad.

• Alrededor de los Centros de Población (●), promover y desarrollar acciones de aprovechamiento, restauración, protección y conservación, de acuerdo con las vocaciones territoriales, ecológicas y patrimoniales.

• Concentrar la inversión pública en los Centros de Población y fortalecer sus condiciones urbanas; fuera de éstos, el Ayuntamiento de Mérida no establece compromiso de proveer servicios públicos, por lo que en esta Zona su dotación y la construcción, operación y mantenimiento de la infraestructura asociada, correrá a cargo del propietario y/o gestor del proyecto urbanístico.

• La anexión de nuevas áreas urbanas, se realizará en contigüidad con las Áreas Urbanizadas (●) y a las vialidades reconocidas en el Sistema de Conectividad y Movilidad (→), que cuenten

con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banquetas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; por lo que se establece una separación máxima de 100 metros lineales con respecto a dichas áreas servidas, medidos a partir de los límites catastrales de la propiedad.

• Los proyectos urbanísticos que se pretendan en esta Zona, están sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad de los diferentes órdenes de gobierno.

• Los desarrollos inmobiliarios podrán ser factibles, siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el PMDUM y la normatividad sectorial aplicable; siendo sólo autorizables aquellos de baja densidad, tipo privado y constituidos en régimen de condominio, por lo que no son sujetos a municipalización.

• Al interior de los Centros de Población sólo podrán ser construidos desarrollos inmobiliarios públicos de tipo habitacional, gestionados por organismos gubernamentales ante el Ayuntamiento de Mérida, como parte de su Política Social en materia de vivienda.

Figura 18. Zona 3 (ZRS)



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

### ZONA 4: Conservación de los Recursos Naturales (ZRN)

• Es prioridad la preservación de las áreas no urbanizadas sin afectación antrópica (●); en caso de fomentar actividades socioeconómicas, éstas deberán realizarse bajo criterios ambientales y promover el aprovechamiento, restauración, protección y conservación de acuerdo con sus vocaciones ecológicas y patrimoniales.

• Alrededor de los Centros de Población (●), se deberán promover preferentemente actividades agropecuarias bajo técnicas agroecológicas, turismo de baja densidad, así como aquellas que involucren el aprovechamiento sustentable de los recursos forestales, el patrimonio y la conservación ecológica.

• Las acciones urbanísticas deberán limitarse a los Centros de Población, las Áreas con Densidad Programada (●) y a las propiedades colindantes con las Vialidades Jerarquizadas. A continuación se presentan los principales criterios:

- Ocupación contigua al Área Urbanizada con cobertura del 100% en materia de pavimentos, guarniciones, banque-

tas, drenaje pluvial, nomenclatura y alumbrado público; siendo que los proyectos urbanísticos no podrán localizarse de forma dispersa.

- Proyectos urbanísticos sujetos a todos los estudios y trámites señalados en la normatividad sectorial aplicable.

- El propietario construirá por cuenta propia, la infraestructura urbana necesaria al interior y exterior de la propiedad.

- Se prioriza la construcción de infraestructura urbana, la gestión de usos de suelo y el impulso de actividades económicas en beneficio de los Centros de Población.

- No se permite ningún tipo de desarrollo inmobiliario, excepto: (a) los localizados en Vialidades Jerarquizadas según la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo; (b) los autorizados antes de la entrada en vigor del PMDUM; y (c) los habitacionales gestionados y construidos por organismos gubernamentales al interior de los Centros de Población, como parte de su Política Social en materia de vivienda.

Figura 19. Zona 4 (ZRN)



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## CRITERIOS ESPECÍFICOS PARA OTRAS ÁREAS Y ZONAS

Los criterios aplicables a las *Áreas y Zonas de compatibilidad específica con usos y destinos del suelo*, así como a las *Áreas y Zonas con condicionantes específicas* son determinadas por las disposiciones generales establecidas para: (a) las Zonas Primarias y (b) las vialidades donde se localicen los predios, tablares y áreas, en conjunto a las siguientes disposiciones específicas:

- compatibilidad y los criterios específicos según uso o destino del suelo;
- costos aplicables;
- densidades y Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS); y
- Criterios de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

### Especificaciones para la determinación de los criterios específicos aplicables

La tabla 1 ilustra en cuáles de las Áreas y Zonas complementarias a las Zonas Primarias, aplican criterios específicos contenidos en el PMDUM. Para su adecuada interpretación, a continuación se describe su simbología:

- El (●) indica que el Área o Zona presenta criterios específicos en el rubro que corresponda, los cuales deben ser

observados para la definición de las disposiciones aplicables.

- El (▲) indica que los criterios aplicables en ese rubro, son los establecidos para la Zona Primaria donde se ubique el predio, tablar o área.

- Cuando se señala una **Zona Primaria** específica, se indica que los criterios aplicables en ese rubro, son los establecidos para la Zona referida, sin considerar que el predio, tablar o área, se ubique o no en su interior.

En el caso de sobreposición de Áreas y Zonas, deberá observarse lo establecido en la versión completa del Programa, con respecto al orden jerárquico asignado para los cuatro rubros.

El Nivel Normativo establece que los criterios aplicables a una propiedad son los correspondientes al Área o Zona con mayor prioridad; así como los determinados por la Zona Primaria y Vialidades donde se ubique el predio o tablar, según lo dispuesto en el PMDUM.

Tabla 1. Criterios aplicables para otras Áreas y Zonas

ÁREAS Y/O ZONAS	COMPATIBILIDAD	COSTOS	DENSIDADES Y COS	CRITERIOS
Centros de Población en transición	●	ZONA 1 (ZCO)	●	● ▲
Centros de Población	●	ZONA 1 (ZCO)	●	● ▲
Áreas Industriales (AI)	●	▲	●	▲
Áreas de Amortiguamiento Industrial	●	▲	●	● ▲
Zona de Monumentos Históricos	●	ZONA 1 (ZCO)	ZONA 1 (ZCO)	● ▲
Área de Transición Mérida-Cuxtal (ATC)	●	▲	●	▲
Áreas de Recuperación (AR)	●	▲	●	● ▲
Áreas con Densidad Programada (ADP)	<b>Cuatro casos*:</b> (a) autorización vigente, (b) Licencia de Uso de Suelo (DDU), (c) autorización estatal, y (d) sin autorización y/o Licencia de Uso de Suelo			
Zonas de Patrimonio Cultural	Sujetas a la normatividad sectorial vigente y los criterios aplicables a la Zona Primaria, Área o Zonas específicas según la ubicación de la propiedad			
Zona de Preservación Ecológica SEMARNAT (ZPE)	<b>Área no Urbanizable:</b> No serán autorizadas acciones urbanísticas (no aplican compatibilidades, costos, densidades y COS)			
Áreas de Cactáceas	<b>Áreas no Urbanizables:</b> No serán autorizadas acciones urbanísticas (no aplican compatibilidades, costos, densidades y COS)			
UGAs de Ordenamientos Ecológicos Estatales	Cumplir con las disposiciones que señalen los instrumentos de Política Urbana y Ambiental emitidos por el Gobierno del Estado			

Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

Criterios aplicables a las ADP: Caso A: se respetan los criterios señalados en la autorización correspondiente; Caso B: se respetan los derechos de uso de suelo adquiridos; Caso C: Autorización de Constitución de Desarrollo Inmobiliario con fecha anterior al 2017, en la Zona 3 (ZRS) y Zona 4 (ZRN), siendo aplicables los costos de la Zona 2 (ZCR) y todos los demás criterios que se indiquen en la autorización vigente; Caso D: aplican los criterios de la Zona Primaria donde se localice el predio, tablar o área.  
\*Todo criterio no especificado para los casos A, B y C, será determinado conforme a lo dispuesto para el caso D.

## CRITERIOS Y NORMAS APLICABLES A VIALIDADES

Los criterios y normas aplicables a las vialidades del Municipio se diferencian según dos clasificaciones:

### Vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad

Permiten la organización y jerarquización de las acciones estratégicas para una movilidad urbana sustentable, sin embargo, no generan una compatibilidad de usos y destinos del suelo. Las intervenciones en estas vialidades deberán apearse a las normas y criterios sectoriales establecidos en el PMDUM y demás normatividad aplicable.

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

Las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad se jerarquizaron para establecer criterios, que garanticen la adecuada localización de usos de suelo, según su tipo y escala constructiva máxima, conformando una segunda clasificación vial, en la cual, las vialidades generan una compatibilidad con usos y destinos del suelo.

- Vialidad Regional (→): no se limitan m<sup>2</sup> de construcción.
- Vialidades Intercomisariás (⇄): usos de hasta 500 m<sup>2</sup> construidos.
- Vialidades de Ciudad:
  - Tipo A (→): no se limitan m<sup>2</sup> de construcción.
  - Tipo B (→): usos de hasta 5,000 m<sup>2</sup>.
  - Tipo C (→): usos de hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - Tipo D (→): usos de hasta 100 m<sup>2</sup>.

Las vialidades del Sistema de Conectividad y Movilidad sin jerarquización (→), son aquellas no clasificadas en ninguna de las jerarquías señaladas anteriormente, en las cuales, será factible la localización de usos habitacionales y aquellos categorizados como de Bajo Impacto en el PMDUM, cuya superficie construida no sea mayor a 100m<sup>2</sup>.

Figura 20. Jerarquización Vial



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## DENSIDADES

Las densidades en el Municipio de Mérida se clasificarán en:

- Baja densidad (1 a 59 habitantes por hectárea);
- Mediana densidad (60 a 135 habitantes por hectárea); y
- Alta densidad (136 hasta 273 habitantes por hectárea).

Además el Programa establece una propuesta de:

- COS;
- frentes de lotes;
- superficies mínimas de lote; y
- altura máxima de construcciones.

Estos son parámetros para establecer un determinado patrón de ocupación del suelo, diferenciando Zonas, Áreas y Vialidades que integran el Municipio.

El Ayuntamiento deberá establecer facilidades administrativas para el aumento de la densidad al interior del Límite Urbano 2040, mientras que en los Centros de Población se debe conservar una baja densidad.

### Nota:

Por su localización para las propiedades ubicadas en las Vialidades Regionales Estatales no aplican estos valores; con excepción de la Vialidad Regional Estatal: Anillo Periférico

Tabla 2. Densidades, COS y dimensionamientos

Zonas, Áreas y Vialidades	Densidad máxima permitida	COS (%)	Área verde mínima (%)	Área permeable mínima (%)	Área jardinerada mínima (%)	Área arbolada mínima (%)	Frente mínimo (m <sup>2</sup> )	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
Zona 1 (ZCO)	Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 2 (ZCR)	Alta	80	20	20	10	10	7	133
Zona 3 (ZRS)	Baja	70	30	30	10	10	80	10,000
Zona 4 (ZRN)	Baja	50	50	50	10	20	80	10,000
Centros de Población en transición	Baja	75	25	25	10	10	15	525
Centros de Población	Baja	75	25	25	10	10	15	525
Área Transición Mérida-Cuxtal (1)	Mediana	75	25	25	10	10	10	250
Área Transición Mérida-Cuxtal (2)	Baja	70	30	30	10	10	15	525
Áreas Industriales (AI)	*	*	*	*	*	*	25	1,250
Áreas de Amortiguamiento Industrial	*	*	*	*	*	*	15	525
Vialidad Regional Federal y Estatal*	*	*	*	*	*	*	20	1,000
Vialidad Regional Municipal	*	*	*	*	*	*	20	1,000
Vialidad Intercomisariá	*	*	*	*	*	*	20	800
Vialidad de Ciudad	*	*	*	*	*	*	7	133

Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

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

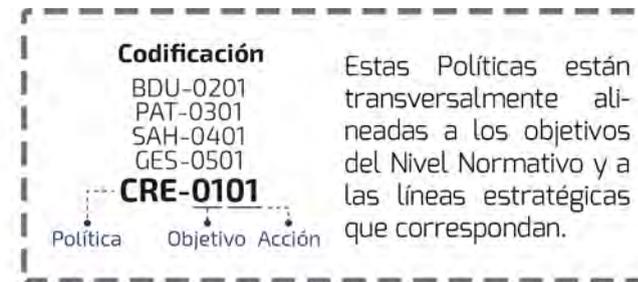


# 05 NIVEL ESTRATÉGICO



El PMDUM establece líneas estratégicas, estrategias y acciones articuladas según las Políticas de Crecimiento, Mejoramiento, Conservación y Gestión; a partir de las cuales, se deberán impulsar proyectos estratégicos.

“ Se plantea un marco general para la actuación pública, privada y social en el espacio urbano, a partir de las políticas de: Crecimiento (CRE), Mejoramiento (BDU), Conservación Patrimonial (PAT), Conservación Ambiental (SAH) y Gestión (GES) ”



## POLÍTICAS

Se establecen áreas estratégicas para priorizar acciones diferenciadas según las Políticas de Crecimiento, Mejoramiento y Conservación, como se señala a continuación:

### Crecimiento (CRE)



Ordenar y regular la expansión física:

- Áreas Urbanizables
- Áreas con Densidad Programada (ADP)

Densificar:

- Áreas con baja densidad poblacional y habitacional
- Predios baldíos, viviendas desocupadas y construcciones subutilizadas

Reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos:

- Áreas Urbanizadas

### Mejoramiento (BDU)



Atender áreas de incipiente desarrollo, subutilizadas y deterioradas:

- Áreas con marginación urbana, rezago social y polígonos de inseguridad

Preservar el patrimonio tangible e intangible:

- Zonas de Patrimonio Cultural y otras áreas identificadas por su valor patrimonial en disposiciones sectoriales

### Conservación (PAT y SAH)

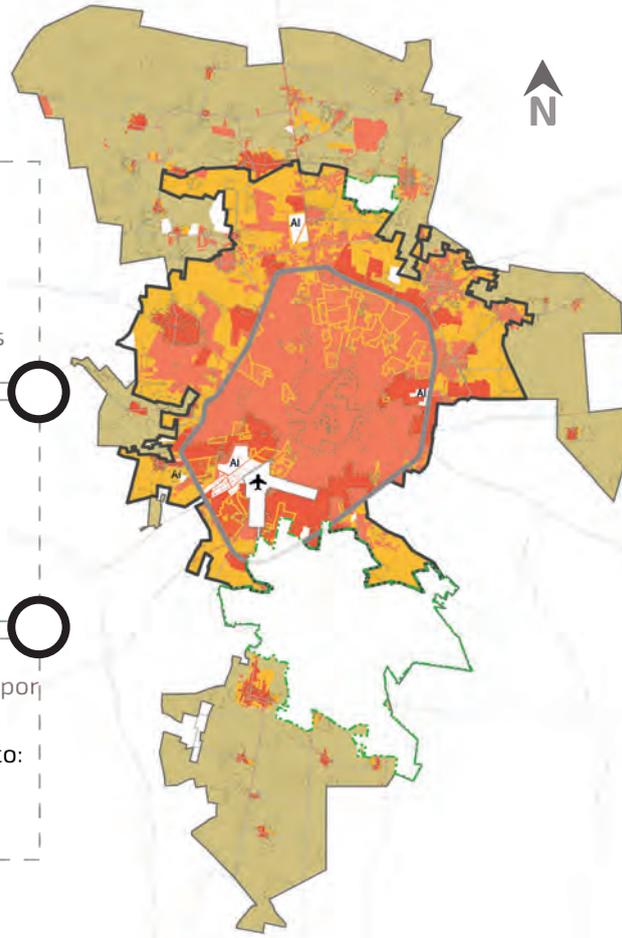


Mantener los servicios ambientales y el equilibrio ecológico:

- Áreas no urbanizadas fuera del Límite Urbano 2040 y los Centros de Población
- Ecosistemas con alto valor ecológico

Las acciones derivadas de la Política transversal de Gestión se refieren a los procesos de planeación, ordenación, regulación, financiamiento y ejecución de las acciones urbanísticas para el beneficio colectivo, siendo aplicables a todas las Áreas Urbanizadas y Urbanizables.

Figura 21. Políticas



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

## PRIORIDADES DE CRECIMIENTO

Al interior del Límite Urbano 2040 se definen las Áreas Urbanizadas y Urbanizables, que serán sujetas a acciones de densificación y crecimiento ordenado; mientras que al exterior de dicha delimitación, se plantea una estricta Política Urbana para desincentivar la expansión desconectada, desintegrada y discontinua.

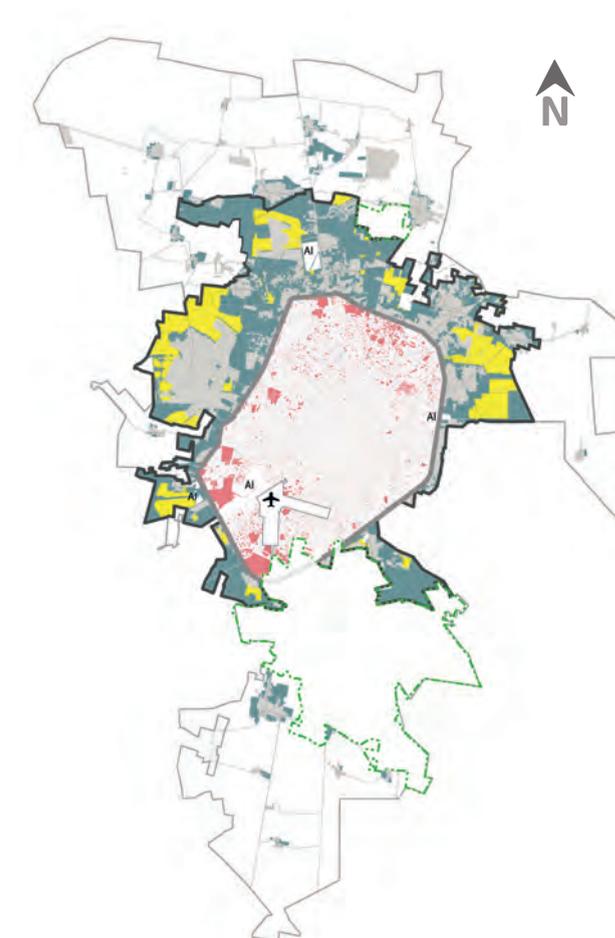
Los predios baldíos, las viviendas desocupadas, las construcciones subutilizadas y las Áreas con Densidad Programada (ADP) en la Zona 1 (ZCO) son la primera prioridad de crecimiento (●); la segunda prioridad (●) son las Áreas

con Densidad Programada (ADP) en la Zona 2 (ZCR); finalmente, las Áreas con Densidad Programada (ADP) en la Zona 3 (ZRS) y 4 (ZRN), así como el suelo vacante categorizado como Área Urbanizable al interior del Límite Urbano 2040 y Centros de Población, son tercera prioridad de crecimiento (●).

Superficie por prioridad	Prioridades	Área (hectáreas)
	Primera prioridad	1,611
	Segunda prioridad	3,895
	Tercera prioridad	9,532
	Total	15,038



Figura 22. Prioridades de Crecimiento



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017



## EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO

Figura 23. Proceso de evaluación y seguimiento



Elaborado por el equipo técnico del PMDUM IMPLAN Mérida, 2017

Las atribuciones y obligaciones del Ayuntamiento de Mérida respecto del PMDUM son: elaborar, aprobar, ejecutar, administrar, controlar, modificar, vigilar y evaluar; dichas funciones sustantivas serán cumplidas a través de las unidades administrativas y operativas existentes.

La participación ciudadana sigue siendo la directriz permanente y dinámica; mientras que los recursos tecnológicos y los sistemas de información, permitirán mejorar los procesos de gestión y mantener la actualización del conocimiento sobre el territorio y sus Centros de Población.

El cumplimiento de las estrategias planteadas, la identificación de las metas cumplidas y la observancia de los cambios que se generen en la implementación del Programa, serán medidos y reportados a través de un sistema de indicadores urbanos con los que se tendrá el pulso del desarrollo urbano; siendo necesaria la instalación de un Observatorio Urbano, como el espacio físico, social y tecnológico para la evaluación y seguimiento del PMDUM.

Esta evaluación se realizará bajo tres procesos:

- **Evaluación por indicadores.** Avances de los

indicadores propuestos en el Nivel Instrumental en tres plazos: corto (2020), mediano (2020-2030) y largo (2030-2040).

- **Evaluación por la participación ciudadana.** A través de órganos auxiliares (Consejo Ciudadano del IMPLAN Mérida y Consejo Municipal de Desarrollo Urbano) y de la transparencia en el proceso de planeación estratégica.

- **Tablero de control.** Organización sistemática de la información generada por la medición de estrategias, a través de los indicadores establecidos en el PMDUM para facilitar el ejercicio de responsabilidad o resultados.

Finalmente, de conformidad con el marco legal federal, se elaborará un informe anual, donde se hará de conocimiento a la ciudadanía sobre el avance en la aplicación y ejecución de este Programa.

## COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN ACUERDO DE CABILDO



\*Los asuntos actualmente en trámite ante la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida y los que se realizaren antes del inicio de la eficacia normativa del presente Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida, serán gestionados y resueltos de acuerdo a lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano, vigente desde el 5 de agosto de 2012.

# REFLEXIÓN FINAL

Arq. Alfredo José Alonzo Aguilar

Presidente del Consejo Ciudadano del IMPLAN Mérida

Aristóteles, en su obra "Política", señaló: "La ciudad se constituye sobre la base del disfrute de una vida feliz"; es decir, su propósito es vivir mejor en un continuo disfrute de lo que nos ofrezca este espacio. Más recientemente, ante la agudización de diversos procesos, como la carencia de espacios públicos, su uso mercantil y los problemas de movilidad, se ha avanzado en la construcción de una propuesta política y social "... para reivindicar que la gente volviera a ser dueña de la ciudad..." (Mathivet, 2009), y como menciona Lefebvre: rescatar al hombre y a la mujer como elementos principales, protagonistas de la ciudad que ellas y ellos mismos han construido (Ibid.).

Esta perspectiva es lo que se denomina *derecho a la ciudad*, el cual se refiere a restaurar el sentido de las urbes y avanzar en la posibilidad del vivir bien para todos y todas quienes habitamos la ciudad; es hacer de ésta el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva.

La ciudad, como señalara Borja (Ibid.), es un espacio, donde es posible la expresión de voluntades colectivas, escenario para la solida-

ridad y la inclusión, y debemos de reconocerla, como un espacio para la diversidad y para el conflicto.

En este sentido, si entendemos a la participación ciudadana como "...la intervención de los individuos o de los grupos de la sociedad en las actividades públicas y en los procesos decisivos, en representación de sus intereses particulares..." (Vargas y Galván, 2014), se afirma que el ejercicio realizado para abordar y acordar las grandes acciones estratégicas en materia de desarrollo urbano, en este caso, a través del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), ha incluido el componente de participación.

La realización del PMDUM, consistió en largas jornadas de consultas, discusiones, acuerdos, redacción, nuevas consultas, nuevas discusiones y nueva redacción, proceso que por cierto, se realizó en múltiples ocasiones y siempre con el componente de participación ciudadana.

Quiero agradecer la invitación y la apertura de la autoridad municipal y del IMPLAN Mérida, para participar y aportar a lo largo de la reali-

zación de este importante instrumento técnico-jurídico que aborda precisamente el desarrollo urbano de nuestro municipio.

Con la aprobación jurídica y su puesta en operación no concluye el proceso, ya que, inicia una nueva fase de participación, en la que se requiere el diálogo continuo y fluido entre los ciudadanos y la autoridad, siendo este instrumento un medio a través del cual la ciudadanía contribuya y cuya opinión sea un elemento relevante, en la medida que es objeto de la ejecución de las estrategias, políticas y acciones que inciden en la calidad de vida urbana.

Para ello, se requiere que el Programa se difunda, se conozca y contribuya a una mayor participación ciudadana. En la medida que la ciudadanía pueda participar en las acciones que tienen que ver con construir los entornos que habitamos, se podrá lograr un pleno ejercicio del *derecho a la ciudad*.

Este es el desafío para todos quienes habitamos Mérida.

# AGRADECIMIENTOS

Agradecemos el interés, la participación y el compromiso para la elaboración del **Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida** a:

los **Regidores** por su interés y apoyo, particularmente los que integran la **Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas**;

los **Comisarios Municipales** por su acompañamiento y la orientación que nos prestaron en todo momento;

las áreas que integran la **Dirección de Desarrollo Urbano** y la **Dirección de Catastro Municipal** por el trabajo coordinado en la integración de los Niveles Antecedentes, Normativo, Estratégico e Instrumental del PMDUM y su cartografía temática;

las **Dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal y sus representantes**, por la información compartida y el apoyo para la toma de decisiones;

los **grupos sociales, consejos ciudadanos y comunitarios, asociaciones civiles, cámaras empresariales y empresas, colegios de profesionistas, federaciones y representantes**



**de universidades públicas y privadas de Mérida**, por su activa participación y generación de ideas estratégicas;

los **jóvenes estudiantes** de universidades locales que intervinieron entusiastamente en los Talleres de Participación Ciudadana y Planeación Estratégica;

los **profesionales, especialistas, asesores voluntarios y ciudadanos** que contribuyeron a la construcción de la

Visión 2040 y el Modelo de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano propuestos en este Programa;

los **colaboradores técnicos, operativos y administrativos del IMPLAN Mérida, ex-colaboradores, practicantes profesionales y prestadores de servicio social** por su apoyo técnico y logístico;

A todos, ¡GRACIAS!



## Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida

La vigencia del PMDU inició el día 18 de octubre del 2017

**Ayuntamiento de Mérida**  
Yucatán, México